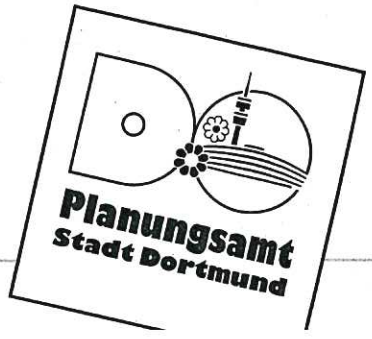
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Mg 153 – Rittershofer Straße -

1. AUSFERTIGUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Beschreibung des Plangebietes , Größe, Lage und Realnutzung 3
2. Anlaß, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 4
3. Planungsrechtliche Situation 6
4. Erläuterungen und Inhalte des Bebauungsplanes 6
4.1 Städtebauliches Leitbild 6
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Gestaltungsvorschriften 9
5. Infrastruktur 9
5.1 Versorgungsinfrastruktur 9
5.2 Soziale Infrastruktur 10
5.3 Kinderspielplatz 10
6. Verkehrliche Erschließung 10
6.1 Äußere Erschließung 10
6.2 Innere Erschließung 11
6.3 Ruhender Verkehr 11
6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 11
6.5 Wegeverbindung 11
7. Freiraumbelange 12
7.1 Eingriff in Natur und Landschaft 12
7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen 15
8. Ver- und Entsorgung 16
8.1 Technische Infrastruktur 16
8.1.1 Wärmeversorgung 16
8.1.2 Energieversorgung 16
8.2 Müllentsorgung / Feuerwehr 17
8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers 17
9. Umweltbelange 19
9.1 Altlasten 19
9.2 Verkehrslärm 19
9.3 Bergaufsicht 22
9.4 Blindgängereinschlagstellen 22
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege 22
11. Städtebauliche Zahlenwerte 23
12. Kosten 23

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mengede, Ortsteil Mengeder Heide und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten:

durch die Westseite der Siegenstraße einschließlich des Kreuzungsbereiches Rittershofer Straße / Siegenstraße / Wirtschaftsweg bis nördlich des Grundstückes Siegenstraße 122

- im Süden

nördlich des Grundstückes Siegenstraße 122 und der bebauten Grundstücke des Milkottenweges

- im Westen

von der Nordwestseite des Grundstückes Milkottenweg 15 nach Norden entlang der vorhandenen Böschung, die Rittershofer Straße überquerend, einen Teil des Grundstückes Rittershofer Straße 49 durchschneidend, weiter entlang der Westseite des Grundstückes Rittershofer Straße 49 bis zum Wirtschaftsweg.

- im Norden

südlich des Wirtschaftsweges bis zum Kreuzungsbereich Rittershofer Straße / Siegenstraße / Wirtschaftsweg.

1.2 Beschreibung des Plangebietes , Größe, Lage und Realnutzung

Das Gebiet liegt im süd-östlichen Bereich des BAB–Kreuzes Dortmund–Nord –West. Die Grösse beträgt ca. 7,8 ha.

Der Großteil der Fläche stellt sich als Acker und Fettwiese– bzw. weide dar. Das Bebauungsplangebiet schliesst einen Teil der vorhandenen Bebauung an der Siegenstrasse mit ein. Es liegt nördlich des Dortmunder Ortsteils Mengede in ca. 1,5 Kilometern Entfernung vom Ortskern.

2. Anlaß, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Wohnsiedlung mit dem Schwerpunkt auf Eigentumsmaßnahmen vorgesehen.
In den letzten Jahren verzeichnete 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 einhergeht.

Ziel der Stadt Dortmund ist es, 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 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 und Maßnahmen veranlasst:

- Ratsbeschluss vom 21.03.1996 zur Neuinitiative zur Förderung des Wohnungsbaus in Dortmund
- Ratsbeschluss vom 15.05.1997 zur Wohnungsbauentwicklung 1996, 1997, 1998 ff.
- Ratsbeschluss vom 18.06.1998 „Programm zur Förderung des Eigenheimbaus durch Entwicklung und Vermarktung städtischer Grundstücksflächen" (sog. 5000 er Programm).
- Ratsbeschluss vom 10.06.1999 zur Wohnbauflächenentwicklung 1999, 2000 und 2000 ff.

Der Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen kann 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 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.

Auf einer Plangebietsfläche von ca. 7,4 ha sollen auf der bisher überwiegend als Weideland genutzten Fläche ca. 75 Wohneinheiten entstehen. Im bebauten Umfeld entlang der Rittershofer Straße, der Siegenstraße sowie am Millkottenweg sollen auf den teilweise sehr großen Grundstücken ca. 25 weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Es handelt sich im Bebauungsplangebiet überwiegend um Flächen im Aussenbereich (nach § 35 BauGB). Die Bebauung an der westlichen Seite der Siegenstraße ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Landschaftsplan Dortmund-Nord

Der Planbereich des Bebauungsplanes Mg 153 liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Nord, der hierfür die Darstellung des Entwicklungszieles 6 – Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Bauflächen durch die Bauleitplanung – sowie die Darstellung des Entwicklungszieles 1 – Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft – enthält.

Innerhalb des Entwicklungszieles 1 ist die textliche Festsetzung „Landschaftsschutzgebiet" getroffen. Darüber hinaus sind keine textlichen Festsetzungen im Landschaftsplan enthalten.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Mg 153 stehen den Festsetzungen des Landschaftsplanes Dortmund-Nord nicht entgegen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.85 enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung „Wohnbaufläche" sowie Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft.

Die geplanten Festsetzungen sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterungen und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Leitbild

Das Plangebiet an der Rittershofer Straße soll:

- den individuellen Gestaltungswünschen ausreichend Freiraum lassen
- den Kindern und Erwachsenen die notwendigen Spiel- und Bewegungsflächen bereithalten
- die natürlichen Ressourcen schützen

- wirtschaftlich verantwortbar konzipiert sein.

Die neu geplante Siedlung mit ca. 100 Wohneinheiten bietet überwiegend Wohneigentum in maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. An der Rittershofer Straße westlich der Einmündung der Planstraße A sind auch andere Haustypen als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hier ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit max. 6 Wohnungen geplant. Die Haustypen berücksichtigen den „dörflichen" Charakter des Ortsteils Mengeder Heide.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind ebenso zulässig, um dem Gebiet weitere Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen

werden dagegen durch die textliche Festsetzung (1) ausgeschlossen. Durch die textliche Festsetzung (1 A) werden in einem Baufeld jedoch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Heute sind dort eine Gebäudereinigungsfirma und eine kleine Druckerei ansässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO zugrunde gelegt. Entsprechend der geplanten 2-geschossigen Bebauung wird eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Um den Charakter einer 1 ½ geschossigen Bauweise zu gewährleisten, ist im gesamten Plangebietsinnenbereich eine First- und Traufhöhenbegrenzung vorgesehen. Bei Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt, die Firsthöhe auf 9,50. Diese Gebäude wirken somit erheblich niedriger als übliche Zweigeschosser.

Entlang der Planstrasse A sowie im Innenbereich der Ringerschliessung durch die Planstrasse B sind Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Diese Festsetzung trifft auch auf die beiden Baufelder zu, die nördlich der Rittershofer Straße angeordnet sind. In den Straßenrandbereichen entlang der Rittershofer Straße soll eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden, die dem Bestand im Umfeld Rechnung trägt. Hier sind die Begrenzungen für Traufhöhen auf 6,50 m, für die Firsthöhen auf 12,50 m festgelegt (textliche Festsetzung (6)).

Den Grundstückseigentümern westlich der Siegenstrasse wird auf ihren rückwärtigen tiefen Gartengrundstücken mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche die Möglichkeit einer Wohnbebauung eingeräumt, wobei die Erschliessung ausschließlich von der Siegenstrasse aus über private Zuwegungen erfolgen soll.

Entlang der Siegenstraße ist der Bebauungscharakter überwiegend 1 – 1 ½ geschossig, so daß hier bei ermöglichter Baulückenschließung sowie bei Bebauung der rückwärtigen ausgewiesenen Flächen eingeschossige Bauweise festgesetzt wird mit Begrenzung der Traufhöhe auf 3,50 m und Begrenzung der Firsthöhe auf 9,50 m (textliche Festsetzung (6)).

4.3 Gestaltungsvorschriften

Der Bebauungsplan MG 153 enthält gestalterische Festsetzungen, die sich auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie z.B. Dachform, Dachneigung, Firsthöhe, Materialien u. ä. beziehen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, für das neue Wohngebiet einen harmonischen Gesamteindruck zu erreichen. Im Rahmen dieser Regelung besteht ausreichend Spielraum für individuelle Architektur.

Die vorhandene Siedlungsstruktur des benachbarten Umfeldes ist gekennzeichnet durch einige Gestaltungsmerkmale, wie überwiegende Traufständigkeit der ein- bis zweigeschossigen Gebäude. Die dominierende Dachform ist das Satteldach, jedoch mit unterschiedlichen Dachgauben oder Zwerchgiebeln im Eingangsbereich versehen. Ein weiteres Gestaltungsmerkmal sind die mit Hecken und Zäunen eingefaßten Vorgärten.

Die neue Wohnsiedlung soll dem vorgefundenen Charakter Rechnung tragen und die Hauptgestaltungsmerkmale aufweisen.

Trotz der einheitlichen Dachform als Satteldach soll eine aufgelockerte Dachlandschaft in Form von Gauben ermöglicht werden. Die Dachneigung beträgt 38 bis 45 Grad und darf sich innerhalb einer Hausgruppe und bei einem Doppelhaus nicht unterscheiden. Die Farbe der Dacheindeckungen, die aus Ton- oder Betondachpfannen bestehen können, darf sich innerhalb einer Hausgruppe nicht unterscheiden. Die textlichen Festsetzungen, die die Gestaltung betreffen, haben die Ziffer ◇5◇

5. Infrastruktur

5.1 Versorgungsinfrastruktur

Der Versorgungsbereich für das geplante Wohngebiet an der Siegenstraße befindet sich im Stadtbezirkszentrum von Dortmund-Mengede in ca. 1,5 km Entfernung.

Hier gibt es neben dem Dienstleistungsgewerbe zahlreiche Geschäfte zur Deckung des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfes.

5.2 Soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Schulen in näherer Umgebung ist ausreichend. In der Ortsmitte von Mengede befinden sich zwei Grundschulen sowie eine weiterführende Schule. Ein evangelischer- sowie ein katholischer Kindergarten ist jeweils an der Kirche im Ortszentrum untergebracht.

5.3 Kinderspielplatz

Im Geltungsbereich des B-Planes MG 153 ist ein Spielplatz der Kategorie B (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder, Altersgruppe 8 –12 Jahre), in einer Gesamtgröße von ca. 800 m² vorgesehen. Ein separater Teilbereich in einer Größe von ca. 140 m² direkt gegenüber liegend soll als Sitzbereich und Treffpunkt für alle Altersgruppen gestaltet werden. Davon dient eine kleinere Teilfläche der Versickerung von Straßenoberflächenwasser. Sie wird jedoch bepflanzt und in die Verkehrs- / Grünfläche integriert.

6. Verkehrliche Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt an zwei Punkten; zum einen an der Rittershofer Straße, zum anderen an der Siegenstraße, gegenüber der Einmündung Grothusweg/Siegenstraße.

Der erste Anbindungspunkt macht den Ausbau der Rittershofer Straße (derzeit in ca. 4,00 m Breite befestigt) im gesamten Bereich des Plangebietes erforderlich.

Geplant ist der Ausbau zu einer 5,5 m breiten Mischverkehrsfläche. Südlich der Rittershofer Straße, wo sich noch keine Straßenrandbebauung befindet, wird der Ausbau ergänzt durch längsgereihte, regelmäßig angeordnete, öffentliche Stellplätze in einer Breite von 2,50 m und einer Länge von 7 m. Zwischen den Stellplätzen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Des weiteren wird im Einmündungsbereich Rittershofer-/Siegenstraße die Anbindung des Wirtschaftsweges, Flurstück 128, in Verbindung mit dem ankommenden Gehweg entlang der Siegenstraße neu gestaltet. Die letzten 30 m der Rittershofer Straße vor der Einmündung in die Siegenstraße werden konventionell (Fahrbahn, abgetrennte Gehwege) ausgebaut, damit zur Geschwindigkeitsreduzierung dort „rechts vor links" gelten kann.

Der zweite Anbindungspunkt an der Siegenstraße berücksichtigt im weiteren Verlauf des Einmündungsbereichs die Anlage von öffentlichen Stellplätzen sowie die Möglichkeit zur Anlage einer Wertstoffsammelstelle.

6.2 Innere Erschließung

Die als Ring ausgebildeten Planstraßen A und B übernehmen die Quartierserschließung und werden in ihrem gesamten Verlauf als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Öffentliche Stellplätze werden zusätzlich zum Straßenquerschnitt in einer Breite von 2,50 m und einer Länge von 7 m hergestellt.

Von der Planstraße A zweigen insgesamt vier jeweils 5,10 m breite Stichstraßen ab, die kleine Wohngruppen (3 – 4 Einheiten) erschließen.

6.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Siedlung sind pro Einfamilienhaus zwei Stellplätze - in der Regel eine Garage und ein vorgelagerter Stellplatz - geplant. Für je vier Wohneinheiten wird zusätzlich ein öffentlicher Stellplatz geschaffen. Bei insgesamt ca. 100 Wohneinheiten sind es insgesamt 25 öffentliche Stellplätze.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung erfolgt durch die Linie 472 Lünen – Brambauer – Mengeder Heide – Mengede Bf – Mengede Markt – Oestrich. Dadurch wird eine Anbindung an das Bezirkszentrum Mengede ebenso hergestellt wie an den Regional- und Regionalschnellverkehr in Mengede Bf sowie an weiterführende Buslinien an den Knotenpunkten Mengede Markt und Lünen – Brambauer (Verkehrshof).

6.5 Wegeverbindung

Von der Planstrasse A innerhalb des Bebauungsplanes MG153 zweigt ein Rad- und Wanderweg ab, der von nordwestlicher in südöstliche Richtung verläuft. Er verläuft an einer im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand und mündet in den bereits vorhandenen Saumweg / Trampelpfad nordöstlich der Waldfläche „Im Hestern", der als Spazierweg und Radweg genutzt wird. Dieser

Saumweg verknüpft künftig die beiden Siedlungen „Birkenweg" und „Rittershof" miteinander.
Die Benutzung des neu zu erstellenden Teilstücks wird auf dem in Privatbesitz befindlichen Teil durch ein Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt.

7. Freiraumbelange

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Rechtliche Grundlage

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
§ 1 Abs.5 Nr. 7 BauGB bestimmt, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen sind.
§ 1a BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Konkretere Regelungen zu Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege treffen die entsprechenden Fachgesetze, wie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW).
Nach § 8 Abs.1 BNatschG und § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot), sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht- §8 Abs. 2 Satz 1 BNatschG bzw. § 4 Abs. 4 LGNW).

Durch § 8 a BNatschG wird die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatschG ist bei Aufstellung von Bauleitplänen, auf Grund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB geplanten baulichen Anlagen (sofern die Flächen bislang nicht schon baulich genutzt werden) sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der v.g. Gesetze dar.
Eine Unterlassung dieses Eingriffes, d.h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Das Plangebiet ist aufgrund der stadtentwicklungsplanerischen Ziele (Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche) gut geeignet für eine Wohnbebauung.
- Das Plangebiet ist aufgrund der Lage sowie der günstigen Erschliessung prädestiniert für eine Wohnbebauung.
- Mit der geplanten Wohnbebauung soll der Nachfrage nach Wohnbauflächen bzw. Wohnungseigentum Rechnung getragen werden (siehe auch Punkt 2 der Begründung).
- Durch verstärkte Ausweisung von entsprechenden Baugrundstücken zur Wohneigentumsförderung soll der statistisch nachgewiesenen hohen Wegzugsrate entgegengewirkt werden.

Bei der Gewichtung der entgegenstehenden Belange von Natur und Landschaft zum Wohnbedarf / zur Wohneigentumsförderung wird als Ergebnis der Abwägung entschieden und für gerechtfertigt gehalten, dem Belang der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohneigentumsförderung aus den dargelegten Gründen Vorrang einzuräumen. Somit sind die zu erwartenden ökologischen Beeinträchtigungen unvermeidbar und deshalb auszugleichen.
Die konkreten Regelungsmöglichkeiten ergeben sich aus §. 1a Abs. 3 BauGB.

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

Zum weiteren 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 Ⓐ (Ausgleich) gekennzeichnet worden.

Über diese ergänzenden Festsetzungen Ⓔ und Ⓐ wird damit entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB die Zuordnung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vorgenommen. Mit den festgesetzten Flächen und Maßnahmen wird aber noch kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erreicht. Auch unter Berücksichtigung verschiedener grünordnerischer Maßnahmen auf den künftigen bebauten Baugrundstücken wird noch keine vollständige Kompensation erzielt. Möglichkeiten zur Reduzierung des Defizits sind unter Aufrechterhaltung des Bebauungskonzeptes nicht erkennbar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits ca. 18.650 m² an Ausgleichsfläche festgesetzt. Nach eingehenden Untersuchungen sind aber sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes MG 153 „Rittershofer Strasse" als auch im näheren Umfeld keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen wegen der nicht herstellbaren Flächenverfügbarkeit zu realisieren. Ein dem Eingriff gerecht werdendes flächiges Ersatzmaßnahmenkonzept in Form einer Vollkompensation läßt sich ebenfalls nicht entwickeln. Es ist deshalb vom Erschliessungsträger ein Ersatzgeld zu leisten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden ca. 50 % der erforderlichen Ausgleichsflächen kompensiert.

Die ökologische Bilanzierung von Bestand und Planung hat ein ökologisches Defizit von 33.098 Wertpunkten ergeben. Zur Ermittlung des Ersatzgeldes werden diese Defizitpunkte mit dem durchschnittlichen Ausgleichskostenfaktor K = 1,80 DM multipliziert.
Dieser Berechnungsformel liegt die Bewertungsmethode von Ludwig und Meinig (Bochum 1991, Froelich + Sporbek) mit einem Wertespektrum von max. 30 Punkten zugrunde. Grundlage der ökologischen Bilanzierung ist jedoch (als Ausnahmefall) die von der Landesregierung NW herausgegebene Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, die ihrerseits auf einem Wertespektrum von nur max. 10 Punkten fußt. Um die o.g. Ersatzgeldermittlung durchführen zu können, muß das verwendete Bewertungssystem (Arbeitshilfe NW) um den Faktor 3 erweitert werden,

damit es mit der Wertdimension der Berechnungsmethode von Ludwig und Meinig gleichgestellt ist.
Dies ergibt bei der Multiplikation mit dem Faktor 3 ein ökologisches Defizit von 99.294 Wertpunkten. Diese 99.294 Punkte mit dem Ausgleichskostenfaktor von K = 1,80 DM multipliziert ergibt in der Summe einen Ersatzgeldbetrag von 178.729,20-- DM. Dieser Betrag ist in den Ersatzgeldfonds der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Dortmund einzuzahlen. Hieraus werden Maßnahmen des Landschafts- und Naturschutzes finanziert; in diesem Fall vorrangig im Stadtbezirk Mengede.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Das Landschaftsplanungsbüro Landschaft + Siedlung, Blitzkuhlenstr. 121, 45659 Recklinghausen hat eine gutachterliche Untersuchung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) für das Plangebiet durchgeführt. Sie enthält die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, ermittelt die Flächen des Ausgleiches und stellt die Maßnahmen dar.
Die gutachterliche Untersuchung kann im Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Danach sind innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen zur ökologischen Aufwertung verschiedene Maßnahmen vorgesehen (siehe textliche Festsetzungen ◇7◇, ◇9◇ und ◇10◇ sowie ◇11◇. Die im übrigen Planbereich erhaltenswerten Vegetations- und Gehölzbestände werden durch die textliche Festsetzung ◇17◇ in ihrem Bestand gesichert. Die vorhandenen schützenswerten Einzelbäume/Baumgruppen werden als solche gekennzeichnet. Darüber hinaus werden im Planbereich Anpflanzgebote festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen ◇12◇ bis ◇16◇), die der ökologischen Stabilisierung und Entwicklung des Gebietes dienen; vor allem stellen sie jedoch den Ausgleich für verlorengegangene Funktionen und Verlust von Boden und Vegetation dar. Die textliche Festsetzung ◇8◇ „Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen", folgt sowohl städtebaulichen, gestalterischen als auch ökologischen Anforderungen und zielt darauf, das Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zuzuführen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Technische Infrastruktur

Mit dem vorhandenen Kanalnetz stehen zur Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes im westlichen- und nördlichen Bereich Abwasserrohre mit den erforderlichen Querschnitten zur Verfügung. Das Plangebiet wird an den Mischwassersammler, welcher in der Siegenstraße verläuft, angeschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser soll durch den zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch den zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt werden.

8.1.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebietes soll überwiegend über die Nutzung der Erdwärme in Verbindung mit der Nutzung von Solarenergie, mit der Zielsetzung der Minderung von CO^2-Emissionen erfolgen.
Bei der hier gewählten Konstruktion, dem Einsatz einer Wärmepumpe, werden für jedes Haus über eine bis zu 100 m tiefe Bohrung Erdsonden eingeführt, die mit Sole gefüllt sind. Aus dieser Sole entnimmt die Wärmepumpe die Energie. Die wasserrechtliche Genehmigung wird derzeit eingeholt.
Als Grundsatz gilt, daß bei dem Betrieb der Wärmepumpe bei einem Einsatz von 1 kW Strom 3,8 kW Gebrauchswärme erzeugt werden.
Bei der gewählten Solaranlage werden Solarkollektoren auf dem Dach für die Erzeugung von Wärme eingesetzt. Die in den Kollektoren befindliche Flüssigkeit wird durch die Energie der Sonnenstrahlen erwärmt und das Warmwasser wird in das Heizungssystem eingeleitet. Somit wird zusätzliche Wärme für die Warmwasserbereitung und die Heizungsanlage kostenlos ausgenutzt.

8.1.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über eine Ortsnetzstation. Eine solche Station liegt nord-westlich der Einmündung der Planstrasse A in die Siegenstrasse.

Ein Gasanschluß befindet sich in der Rittershofer Straße. Für den Planinnenbereich südlich der Rittershofer Straße ist aufgrund der vorgesehenen Versorgung mit Erdwärmepumpen eine Gasleitung entbehrlich.

8.2 Müllentsorgung / Feuerwehr

Die Dimensionierung der Wohnstraßen A und B berücksichtigt die Ansprüche der Feuerwehr und der Müllentsorgung.

Für die Bauflächen, die von den Planstrassen C,D und F erschlossen werden, sind Gemeinschaftsmüllanlagen in ausreichender Dimensionierung festgesetzt.

Wertstoffsammelstellen befinden sich im nahen Umfeld des Plangebietes:

- Kleine Riedbruchstraße
- Siegenstraße 200
- Siegenstraße / Amselstraße
- Siegenstraße / Birkenweg

Eine zusätzliche Wertstoffsammelstelle ist innerhalb des Bebauungsplangebietes im Einmündungsbereich Planstrasse A / Siegenstrasse auf öffentlicher Fläche möglich.

8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der „Satzung über die Entwässerung von Grundstücken in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagwassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. 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 (Landeswassergesetz LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (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 Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Im Bebauungsplan ist ein allgemeiner Hinweis für die Beseitigung von Niederschlagswasser aufgenommen worden.
Für die nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes MG 153 „Rittershofer Straße" mögliche Bebauung wurde im Auftrag des Vorhabenträgers von Herrn Dipl. Geologen Stephan Brauckmann, Karl Wildschütz Straße 15, 58730 Fröndenberg, eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagwassers auf den Grundstücken in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt.

Die konkrete Beseitigung der häuslichen Niederschlagswässer soll in Form einer Mulden/Rigolenversickerung auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes dafür wurde im o.g. geohydrologischen Gutachten erbracht. Die Grundstücksgrössen lassen eine Mulden/Rigolenversickerung auf den künftigen Privatgrundstücken zu.

Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund eingesehen werden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal unterhalb der Mischverkehrsfläche dem bestehenden städtischen Abwasserkanal in der Rittershofer Straße zugeführt. Eine weitere Schmutzwasserkanaltrasse besteht westlich des Hauses Rittershofer Straße 22. Sie ist durch die Belastungsfläche „C" gesichert.

Die Entwässerung der Straßenoberfläche der geplanten öffentlichen Mischverkehrsfläche erfolgt nur etwa zu einem Fünftel über den Mischwasserkanal, und zwar im nördlichsten Bereich des Plangebietes. Ca. 4/5 des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen soll in insgesamt 3 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser versickern. Diese sind im Bebauungsplan MG 153 unter der textlichen Festsetzung 21

festgesetzt. Sie sind so dimensioniert, daß der Aufstau ca. 12 cm maximal erreicht und sie mit geeigneten Gewächsen bepflanzt werden können.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

Der Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1996) enthält im Plangebiet keine Kennzeichnung.

Für das Plangebiet „Rittershofer Straße" werden im hydrogeologischen Gutachten im Teil Umweltgeologische Gefährdungsabschätzung auch Aussagen über mögliche Kontaminationen des Bodens im Plangebiet getroffen.
Ergebnis der Bodenuntersuchungen ist, daß vom untersuchten Areal keinerlei Gesundheitsgefährdung ausgeht, und es multifunktionalen Verwendungen - auch sensiblen, wie der geplanten Wohnbebauung - zugeführt werden kann. Dies gilt auch für die Aufschüttungsfläche im südlichen Planbereich.

9.2 Verkehrslärm

Nach § 1, Abs.5 Nr.: 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Lärmquellen betrachtet worden, die auf das Plangebiet einwirken. Bezüglich des Straßenverkehrs werden Lärmimmissionen verursacht durch:

- die ca. 100 - 300 m nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesautobahn A 2
- die ca. 500 m westlich vom Plangebiet entfernt verlaufende Bundesautobahn A 45
- die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende „Siegenstraße".

Alle weiteren, im Nahbereich des Planungsgebietes verlaufenden Straßenverkehrswege sind aufgrund ihrer geringen Verkehrsdichte bzw. ihrer Entfernung zum Plangebiet gegenüber den o.g. Straßen aus schalltechnischer Sicht zu vernachlässigen.

Es ist davon auszugehen, daß die Emissionen der A45 wegen der großen Entfernung und der Abschirmung durch ein Waldgebiet keine nennenswerten Auswirkungen auf das Plangebiet haben.
Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bauleitplanes zu lösen, wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmission) der vorgenannten maßgebenden Lärmquellen untersucht. Die entsprechende gutachterliche Untersuchung wurde vom Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Schwetzke + Partner GbR in Dortmund mit der Geräuschimmissions-Untersuchung vom 26.02.99 und den ergänzenden gutachterlichen Stellungnahmen vom 20.10.99, 08.12.99 und 22.02. 2000 durchgeführt. Diese schalltechnischen Untersuchungen können bei Bedarf im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Es sind für die Berechnungen folgende Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt worden:

A2	98.000 KfZ/24h
Siegenstraße	4.900 KfZ/24h

Die Werte basieren im Fall der A2 auf einer Kurzzeitzählung (1999). Dieser Wert liegt höher als der Prognosewert für das Jahr 2010. Die Belastung der Siegenstraße entspricht der Verkehrsprognose für das Jahr 2000. Bis 2010 werden nur geringe Veränderungen erwartet. Zusätzlich zu den Immissionsberechnungen wurde der Geräuschpegel (Ist-Zustand) an drei Punkten im Gebiet meßtechnisch ermittelt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

1. Freie Schallausbreitung (ohne geplante Bebauung)
   Im gesamten Planungsgebiet werden die Tages- und Nachtorientierungswerte von 55/45 dB(A) überschritten, obwohl die Autobahn A2 bereits mit einer ca. 5 m hohen Lärmschutzwand versehen ist. Nördlich der Rittershofer Straße und entlang der Siegenstraße werden tagsüber Werte von 60 bis 61 dB(A) angetroffen. Im Bereich südlich der Rittershofer Straße werden nur im Lärmschatten einiger Bestandsgebäude 55 dB(A) und weniger erreicht.

   Nachts wurden aufgrund der geringen Verkehrsmengen geringere Pegel ermittelt. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird jedoch fast

überall im Gebiet überschritten, und zwar in den Bereichen entlang der Rittershofer Straße und der Siegenstraße um teilweise mehr als 10 dB(A). Entlastend wirken Bestandsgebäude, die deutliche „Lärmschatten" erzeugen.

2. Lärmsituation unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude
   Die Lärmschatten bildende Funktion der Neubebauung macht sich deutlich bemerkbar. Dabei kommt der Gebäudezeile südlich der Rittershofer Straße besondere Bedeutung zu.

   Im Gutachten wird nachgewiesen, daß auf der lärmabgewandten Seite südlich der Rittershofer Straße und westlich der Siegenstraße der Tagesorientierungswert größtenteils eingehalten oder nur um 1 bis 2 dB(A) überschritten wird. Somit ist in der Zeit von 6 – 22 Uhr eine ausreichende Aufenthaltsqualität in den Gärten vorhanden.

   In der Nachtzeit sind höhere Orientierungswertüberschreitungen berechnet worden. Durch die üblichen Schallschutzvorrichtungen an Gebäuden (textliche Festsetzung ◇4◇ lassen sich gesunde Wohnbedingungen in den Häusern jedoch gewährleisten.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan
   Es ist davon auszugehen, daß zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen direkt an der Autobahn A2 (Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmschutzwand bzw. Ergänzung eines Teilstücks im Westen) entweder technisch unrealistisch sind oder wegen der zu großen Entfernung zwischen Emissionsort und Plangebiet keine spürbare Verbesserung bringen. Als negative Auswirkung eines Ausbaus der Lärmschutzanlagen würde der Landschaftscharakter noch weiter beeinträchtigt.

Aktiver Schallschutz im Nahbereich der geplanten Wohnhäuser kann bei einer städtebaulichen vertretbaren Abmessung der Lärmschutzanlagen nur zum Schutz der Erdgeschosse hergestellt werden. (z.B. für die geplanten Doppelhäuser im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes). Da das Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen für einen aktiven örtlichen Schallschutz ungünstig ist, wird von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen.

Die textliche Festsetzung ◇4A◇ setzt fest, daß in den zur Autobahn exponierten nördlichen Gebäudezeilen keine Lücken (Bauwiche) entstehen dürfen und die Garagen mit Satteldächern versehen werden müssen.
Zusätzlich sind Mindestfirsthöhen festgesetzt worden.
Durch einen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, daß die geplante Gebäudezeile südlich der Rittershofer Strasse zwischen den Hausnummern 22 und 40 errichtet sein muß, bevor die südlich davon gelegenen Gebäude bezogen werden dürfen. Diese Regelung ist erforderlich, um die durch das Gutachten nachgewiesenen Schallpegelminderungen durch die abschirmende Bebauung von Anfang an zu gewährleisten.

9.3 Bergaufsicht

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes MG 153 erfordert laut eingeholter Auskunft der Ruhrkohle Bergbau AG, Abteilung TM3, 44620 Herne keine Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen.

9.4 Blindgängereinschlagstellen

Im Plangebiet sind durch die Bezirksregierung Arnsberg anhand einer Luftbildauswertung 2 vermutliche Blindgängereinschlagstellen (nördlich der Rittershofer Straße und westlich der Siegenstraße) lokalisiert worden. Der Kampfmittelräumdienst wird diese Stellen noch konkret untersuchen und ggf. vorgefundene Blindgänger entfernen. Im Bebauungsplan werden diese beiden Stellen vorsorglich gekennzeichnet.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es ein eingetragenes Denkmal. Es handelt sich hierbei um das Gebäude Rittershofer Strasse Nr. 22. Dieses ist im Plan gekennzeichnet. Ansonsten werden keine denkmalpflegerische Belange berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden.
Daher ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht enthalten.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohnbauflächen	ca. 42.564 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 6.655 m²
Ausgleichsfläche	ca. 18.650 m²
Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	ca. 800 m² + 140 m²
Private Grünflächen	ca. 4.891 m²
Versickerungsflächen	ca. 200 m²
Gesamtfläche	ca. 73.900 m²

12. Kosten

Folgende Kosten wurden überschlägig ermittelt:

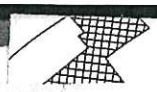
		Kosten in DM	Anteil der Stadt in DM
1.	Rittershofer Straße		
	Öffentliche Verkehrsflächen (Grunderwerb und Ausbau)	ca. 550.000,--	
	./. 90% Erschließungsbeiträge	ca. 495.000,--	
	Eigenanteil der Stadt Dortmund	ca. 55.000,--	ca. 55.000,--
2.	Planbereich südlich Rittershofer Straße		
	Öffentliche Verkehrsflächen (Grunderwerb und Ausbau)	ca. 1.560.000,--	
	./. 90% Erschließungsbeiträge	ca. 1.404.000,--	
	Eigenanteil der Stadt Dortmund	ca. 156.000,--	ca. 156.000,--
3.	Grunderwerb		
	Versickerungsflächen	ca. 26.000,--	
4.	Öffentliche Grünflächen		
4.1	Kinderspielplatz (Grunderwerb	220.000,--	

	und Herrichtung)		
4.2	Ausbau Rad- und Wanderweg	40.000,--*	
	(Der städt. Anteil zu Pkt. 2 sowie die angegebenen Kosten zu Pkt. 3 und 4.1 entfallen bei Abschluss eines Erschließungsvertrages)		
	*In einem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass die Kosten zu Pkt. 4.2 von ihm übernommen werden.		
5.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft (Grunderwerb, Herrichtung, Pflege, und Ersatzgeld)	ca. 560.000,--	**
	** Für ihre Grundstücksflächen sowie die vor dem Hintergrund der 25%-Regelung in städt. Eigentum übergehende Flächen hat die Stadt Dortmund Kosten entsprechend ihren Grundstücksanteilen zu übernehmen.		
6.	Kanalbaukosten	ca. 1.200.000,--	ca. 1.200.000,--
	Gesamtkosten der Stadt		ca. 1.411.000,--

In dem Umfang, in dem die Stadt selbst Eigentümerin von Wohnbauflächen ist, übernimmt sie auch anteilig die für Privateigentümer gesetzlich vorgeschriebenen Erschließungskosten.

Dortmund, den 04.05.2000

Wilde
Städt. Baudirektor





Der Rat der Stadt Dortmund hat am 15. 06. 2000 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 97 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III, FNA 213-1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NW (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994(GV NW S. 666, SGV NW 2023) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 27.06.00

Abteilungsleiter