BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG Nr. 3 DES BEBAUUNGSPLANES 147

- Stuttgartstraße -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 147

- Stuttgartstraße -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
1.1. Änderungsbereich
1.2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung
3.1. Vorbemerkung
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
3.2.1. Allgemeines Wohngebiet „Heilbronner Straße“
3.2.2. Allgemeines Wohngebiet „Stuttgartstraße“
3.2.3. Besonderes Wohngebiet
3.3. Verkehrliche Erschließung
3.3.1. Öffentlicher Personennahverkehr
3.3.2. Individualverkehr
3.3.3. Ruhender Verkehr
3.3.4. Wegeverbindung
3.4. Ver- und Entsorgung

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
4.1. Vorbemerkung
4.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung
4.2.1. Bepflanzung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen
4.2.2. Einfassung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen
4.2.3. Befestigung von Stellplätzen und Wegen
4.2.4. Hecken
4.2.5. Fassadenbegrünung
4.3. Baumschutz

5. Umweltbelange
5.1. Altlasten
5.2. Lärmschutz

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

8. Städtebauliche Zahlenwerte

9. Entschädigung

10. Kosten

Anlagen

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. Plangebiet

1.1. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 umfaßt im Stadtbezirk Innenstadt-Ost - Ortsteil Körne - den Bereich einer ca. 60 m langen Baulücke östlich der „Heilbronner Straße" sowie die Fläche des Sportplatzes westlich der „Stuttgartstraße". Die südliche Grenze verläuft in einem Abstand von ca. 60 m parallel zur Nordseite des Körner Hellwegs, nördlich wird der Planbereich durch den Spielplatz an der „Stuttgartstraße" begrenzt.

1.2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt sowohl die Flurstücke 737 und 477, die sich in städtischem Besitz befinden, als auch die Flurstücke 593, 594 und 595, welche in Privateigentum sind.

Die Flurstücke 593, 594 und 595 an der „Heilbronner Straße" sind bisher nicht bebaut und stellen eine Baulücke dar. Die Flurstücke 477 und 737 an der „Stuttgartstraße" werden heute als „Sportplatz" genutzt.

Durch die schiefwinklige Lage des Platzes und eines kleineren Spielfeldes, kann die Anlage nicht optimal genutzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes InO 207 - Körne Südwest - wird südlich der „Spreestraße" auf der Brachfläche nördlich des TÜV-Geländes ein Sportplatz für den Schul-, Vereins- und Allgemeinsport festgesetzt. Dieser dient als Ersatz für den ca. 500 m nördlich gelegenen Sportplatz an der „Stuttgartstraße", der nicht den Richtlinien für Sportstätten entspricht und aufgegeben werden muß. Auch das Gebäude im östlichen Änderungsbereich, welches Sanitär- und Umkleideräume aufweist, kann nicht erhalten bleiben, sondern soll abgebrochen werden.

Erst bei Nutzbarkeit der neuen Anlage an der "Spreestraße" soll der Sportplatz an der Stuttgartstraße seiner geplanten neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden. Es ist beabsichtigt, den Umkleidetrakt für die neue Sportplatzanlage an der Spreestraße in die ebenfalls dort zu errichtende Sporthalle zu integrieren. Da abzusehen ist, daß die Sporthalle nicht vor oder zeitgleich mit dem Sportplatz fertiggestellt wird, werden für die Übergangszeit Module für die Umkleide- und Sanitärräume aufgestellt.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Änderung

Im gesamten Dortmunder Stadtgebiet liegt 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. Mit der aktuellen Untersuchung, bezogen auf das Jahr 1997, wurde festgestellt, daß es trotz weiter zurückgegangener Bevölkerungszahlen in Dortmund weiterhin Wohnbedarf gibt, da zumindest mittelfristig der Bevölkerungsrückgang durch ein weiteres Steigen der Haushaltszahlen kompensiert wird.

Um dem derzeitigen Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen, ist es vorrangiges Ziel, im Änderungsbereich zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Vorgesehen ist dabei die Realisierung von ca. 70 Wohneinheiten (WE) im Geschoßwohnungsbau.

Die Ausweisung neuer zusätzlicher Wohnbauflächen dient aber auch der Stützung und Verbesserung des Wohnstandortes Körne, der günstige Voraussetzungen dafür aufweist, da sich in unmittelbarer Nähe diverse öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen befinden. Dementsprechend sollen durch die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 147 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Realisierung der geplanten Wohnnutzung geschaffen werden.

Außerdem sollen zur Stützung des Einzelhandels die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rückwärtige Erweiterung eines Supermarktes am „Körner Hellweg" geschaffen werden.

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung

3.1. Vorbemerkung

Neben den grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und ihre Erschließung dienen die Regelungen des Bebauungsplanes dazu, die städtebaulichen Zielsetzungen, wie Eingrenzen der städtebaulichen Dichte, Einfügen in den städtebaulichen Kontext und Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu sichern.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Allgemeines Wohngebiet „Heilbronner Straße"

In Anlehnung an die Nutzungsstruktur des umgebenden Wohnquartiers wird das Baugebiet östlich der „Heilbronner Straße" als „Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden in dem Baugebiet durch die textliche Festsetzung ◇1◇ ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort - der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist - auf Grund von gegenseitigen Beeinträchtigungen nicht geeignet.
Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO voll ausgenutzt (GRZ 0,4 / GFZ 1,2). In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf „III" und die Dachform „Satteldach" festgesetzt.

Die an der „Heilbronner Straße" vorhandene Straßenrandbebauung soll durch die beabsichtigte Bebauung ergänzt werden. Damit dieser Bereich trotzdem offen und begehbar bleibt, ist zwischen der projektierten Bebauung jedoch ein Öffnung der Bebauung vorgesehen.

Für das gesamte Baugebiet wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, damit an dieser Stelle der Eindruck eines gefaßten Straßenraumes entsteht.

3.2.2. Allgemeines Wohngebiet „Stuttgartstraße"

Für den Änderungsbereich westlich der „Stuttgartstraße", dem heutigen Sportplatz, der an die „Spreestraße" verlegt wird, wird entsprechend der neu angestrebten Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auch in diesem Baugebiet durch die textliche Festsetzung ◇1◇ ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) orientiert sich dabei an die Obergrenzen des allgemeinen Wohngebietes der BauNVO gemäß § 17 (1). Als höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse werden entsprechend der umgebenden Bebauung max. drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die gestalterische Festsetzung „alle Dachformen, außer Flachdach" wurde gewählt, um einerseits größtmögliche architektonische Freiheit zu gewähren und andererseits die überwiegend vorhandene Dachlandschaft (Walm- und Satteldächer) zu berücksichtigen.

Auch in diesem Baugebiet wird mit dem Ziel einer blockrandähnlichen Bebauung eine „Geschlossene Bauweise" festgesetzt.

3.2.3. Besonderes Wohngebiet

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine mögliche rückwärtige Erweiterung eines ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes (Supermarkt) zu schaffen, wird in diesem Baugebiet nördlich „Körner Hellweg" ein „Besonderes Wohngebiet (WB)" festgesetzt. Die Festsetzung WB wurde gewählt, da der südlich angrenzende Bebauungsplan InO 215 - Körner Hellweg - für die bestehende Nutzung ebenfalls ein besonderes Baugebiet festsetzt und auch das neue Baugebiet sich eindeutig zum Körner Hellweg hin orientiert.

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen

werden - um städtebaulich negative Auswirkungen (Senkung der Umweltqualität, Verdrängung von für die tägliche Versorgung notwendigen Nutzungen) entgegentreten zu können - in dem Baugebiet durch die textliche Festsetzung ◇2◇ ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) orientiert sich hierbei nicht an den Obergrenzen des besonderen Wohngebietes von 0,6 und 1,6 der BauNVO gemäß § 17 (1), sondern wird unter Beibehaltung der GRZ von 0,6 auf eine GFZ von 1,2 reduziert. Die Geschossigkeit wird entsprechend der schon bestehenden Festsetzungen des InO 215 - Körner Hellweg - für den unmittelbar angrenzenden Bereich auf ein Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, weil die Erweiterung des Supermarktes in Form einer Grenzbebauung zu realisieren ist.

3.3. Verkehrliche Erschließung

3.3.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Südlich, in maximal 200 m Entfernung, befindet sich am „Körner Hellweg" die Straßenbahnhaltestelle „Am Zehnthof", von der im zeitversetzten 10-Min.-Takt die Linien 403 und 408 der Dortmunder Stadtwerke (DSW) in die City bzw. nach DO-Brakkel und DO-Wickede verkehren. Alle 5 Minuten ist somit ein Anschluß gegeben.

Folglich sind über die gut erreichbaren Knotenpunkte „Kampstraße" und „Stadtgarten" alle Stadtteile bzw. über „Hauptbahnhof" mit der Deutschen Bahn AG (DBAG) überregionale Ziele gut erreichbar.

3.3.2. Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist über die westlich angrenzende „Heilbronner Straße“ und die östlich verlaufende „Stuttgartstraße“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Dortmunder City kann über den südlich des Änderungsbereiches verlaufenden „Körner Hellweg“ bequem erreicht werden.

Über die westlich bzw. östlich verlaufenden Straßenzüge „Berliner Straße/ Hannöversche Straße“ und „Alte Straße/Hannöversche Straße“ ist eine Verknüpfung mit den Bundesstraßen (B) 236 n und B 1 sowie der Bundesautobahn (BAB) 2 gegeben und somit auch zum überörtlichen Straßennetz.
Die innere Erschließung des Änderungsbereich ist bereits durch die vorhandenen, begrenzenden öffentlichen Straßen „Heilbronner Straße“ und „Stuttgartstraße“ gegeben. Eine weitere innere Erschließung des Plangebietes durch öffentliche Straßen ist nicht notwendig.

3.3.3. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken abzudecken. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf in Form von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum wird nicht gesehen.

Wegen der guten Anbindung des Änderungsbereiches an den ÖPNV ist vorgesehen, das Volumen der Gemeinschaftsstellplatzanlagen so zu konzipieren, daß im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens pro Wohneinheit 1 Stellplatz angerechnet werden kann.

Die Zu- und Abfahrten zu den beiden geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlagen erfolgen ausschließlich über die "Stuttgartstraße", wobei die südliche Stellplatzanlage auf der Höhe der "Wormsstraße" und die nördliche Anlage in Höhe "Stuttgartstraße" - HausNr. 19 - angefahren wird.

Die Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen zulässig (textliche Festsetzung ◇9◇). Mit dieser Festsetzung wird ein autofreier Innenbereich der Wohnanlage sichergestellt.

3.3.4. Wegeverbindung

Um eine Durchlässigkeit des Planbereiches für Fußgänger in West-Ost-Richtung zu ermöglichen, wird ein mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnetes "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Durch diesen Weg entsteht in ausreichender Entfernung des von Kfz belasteten „Körner Hellwegs“ eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen „Hallesche Straße“ und „Wormsstraße“. Diese Wegeverbindung soll gleichzeitig als Rettungsweg für die Feuerwehr dienen, so daß auch ein "Fahrrecht zugunsten der Stadt Dortmund" festgesetzt wird.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Entsorgung im Änderungsbereich wird 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 21.12.1981, zuletzt geändert durch die Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermeiden 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 gemäß § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. 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) auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Für den Bereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 147 - Stuttgartstraße - wurde ein Bodengutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet erstellt, das bei begründetem Interesse jederzeit beim Planungsamt eingesehen werden kann.

Die Ergebnisse sind wie folgt zusammenzufassen:

Der Untergrund im Bereich Stuttgartstraße wird bis zu einer Tiefe von 1,00 bis 1,70 m unter Flur aus heterogen zusammengesetzten Auffüllungen, die aus umgelagerten lehmigen Böden mit insbesondere im oberflächennahen Bereich Fremdanteilen aus Schlacken, Bauschutt- und Ziegelresten bestehen, gebildet. Der gewachsene Boden im Liegenden der Auffüllung besteht aus Schluffen mit wechselndem Ton- und Feinsandanteil. Bei zwei Bohrungen wurde an der Basis der Bohrungen ein kiesiger Schluff angetroffen, der vom Gutachter als Verwitterungszone des Oberkreidemergels angesprochen wird. Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Geländearbeiten zwischen ca. 2,9 m (NW-Teil) und 3,9 m (Südosten) unter Gelände, wobei höhere GW-Stände - der Gutachter nennt Grundwasserspiegelschwankungen von 2 m - als Folge der jahreszeitlich bedingten Schwankungen nicht auszuschließen sind. Das Grundwasser strömt in Richtung Körnebach ab.

Es wurden insgesamt 4 Versickerungsversuche zur Ermittlung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens durchgeführt. Bei diesen Versuchen wurden folgende kf-Werte ermittelt:

Auffüllung (Schluff mit Fremdbest.): $1{,}9*10^{-4}$ m/s bis $7{,}0*10^{-5}$ m/s
Schluff / gewachsener Boden: $5{,}5*10^{-7}$ m/s bis $2{,}8*10^{-8}$ m/s

Innerhalb der Auffüllung können aufgrund deren Inhomogenität lokal geringere Durchlässigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Das Arbeitsblatt A 138 der ATV e. V. gibt als Grenzwert für die Durchführbarkeit der dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser einen kf-Wert von $5*10^{-6}$ m/s an. Aufgrund der vorliegenden geologischen Bedingungen wäre nach Ansicht des Gutachters eine Versickerung lediglich innerhalb des Auffüllungsbereiches denkbar, wobei die Möglichkeit von Staunässebildungen im Kontakt zum gewachsenen Boden sowie der Beeinträchtigung benachbarter Gebäude durch eine eventuell höhere laterale Wasserwegsamkeit innerhalb der Auffüllung zu berücksichtigen sind. Das Umweltamt der Stadt Dortmund schließt sich der Meinung des Gutachtens im Grundsatz an; weiterhin ist aus dortiger Sicht als Restriktion anzuführen, daß aufgrund des festgestellten Grundwasserstandes und dessen möglicher Schwankungsbreite **nur oberflächennahe Versickerungsformen** (Mulden- oder Flächenversickerung) zum Einsatz kommen können, da bei einer Rigolen- oder Schachtversickerung der notwendige Mindestabstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann.

Nach den vorliegenden Untersuchungen ergeben sich für den Bereich der künstlichen Aufschüttungen nach den festgestellten KF-Werten grundsätzlich Möglichkeiten der Versickerung. Aufgrund der Inhomogenität der Aufschüttungen und nicht auszuschließender Schadstoffbelastungen wird gutachterlicherseits von einer Versickerung abgeraten. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Dortmund lehnt die Versickerung des Niederschlagswassers aus wasserwirtschaftlicher Sicht ab. Im Vordergrund dieser Betrachtung stehen nicht auszuschließende Auswaschungen von Kontaminationen und damit eine Gefährdung für das Grundwasser.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der Inhomogenität und Aufschüttungen im Boden eine Versickerung des Niederschlagswassers verneint.

Danach wurde untersucht, ob eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer möglich ist. Da dies nicht der Fall ist (ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden) wurde die Einleitung mittels eines Trennsystems in die umgebende Kanalisation betrachtet. Da das umliegende Kanalsystem ein Mischwassersystem darstellt und der gesamte Umbau des Kanalsystems im Bereich der Stuttgartstraße/Heilbronner Straße und darüber hinaus unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, kommt eine Entwässerung des Plangebietes ebenfalls nur über ein Mischsystem in Betracht. Da der Mischwasserkanal in der Stuttgartstraße nicht ausreichend dimensioniert ist, soll die Entwässerung in den Mischwasserkanal der Heilbronner Straße erfolgen und das anfallende Abwasser in der Kläranlage Dortmund-Scharnhorst gereinigt werden.

Der geplante Abwasserkanal wird im westlichen Planbereich über die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Belastungsfläche (B) (Leitungsrecht zugunsten der Grundeigentümer der Flurstücke 737 und 477) gesichert.
Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Drainungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1. Vorbemerkung

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 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 Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB beinhaltet die Vorgabe, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

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 LG NW gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 Satz 1 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW).

Für die Flurstücke 593, 594, 595 setzt bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan 147 - Stuttgartstraße - „Allgemeines Wohngebiet“ mit überbaubaren Grundstücksflächen fest. Im Rahmen der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung zwar verändert; die Änderungen sind jedoch gegenüber den Ursprungsfestsetzungen als geringfügig einzustufen, so daß ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht konstatiert werden kann. Die vorhandenen Bäume auf den o.g. Flurstücken werden durch die überbaubare Grundstücksfläche nicht berührt, zudem ist darauf hinzuweisen, daß die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund die Bäume schützt.

Die im Rahmen der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans projektierte Wohnbebauung, deren Erschließung sowie die privaten Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet „Stuttgartstraße“ und dem Besonderen Wohngebiet stellen in den Bereichen von zwei angrenzenden Grünflächen und dem Sportplatz selbst einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dar. Eine Unterlassung des Eingriffes auf den beiden Grünflächen, d.h. ein Verzicht auf die Wohnbebauung, kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential im Plangebiet erweist sich auf Grund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung zum Körner Zentrum als wertvoll,

- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Zudem dient die geplante Bebauung einer Abrundung des vorhandenen Bestandes und hält damit eine weitere Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich in Grenzen. Somit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen unvermeidbar und auszugleichen.

Durch die Einführung des § 8 a BNatSchG wird eine Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, auf Grund dessen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall steht im Änderungsbereich keine Fläche zum Ausgleich zur Verfügung. Ebenso kommt auch keine in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang erkennbare Fläche als Ersatzfläche in Betracht. Von daher kommt es in diesem Fall zu einer Regelung über ein Ersatzgeld.

In dem als Anlage 1 beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird auf der Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung die Ermittlung des erforderlichen Ersatzgeldes dargestellt.

Das Ersatzgeld fließt in die entsprechende Haushaltsstelle beim Umweltamt der Stadt Dortmund, aus der ökologische Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung von Natur und Landschaft , möglichst in dem betroffenen Stadtbezirk, finanziert werden.

4.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung

4.2.1. Bepflanzung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Zur ökologischen Aufwertung des Freiraums, in Verbindung mit gestalterischen Gründen, sollen auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen Bepflanzungen vorgenommen werden.

Die mit der Ziffer ◇5◇ gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen so zu gliedern, daß alle 5 Stellplätze eine Pflanzfläche (Baumscheibe) angelegt wird. Die Bepflanzung der Flächen hat durch je einen standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbaum zu erfolgen. Die Anordnung der anzupflanzenden Laubbäume bietet die Gewähr dafür, daß Flächenaufheizungen vermieden und Schadstoffemissionen auf den Grundstücksflächen selbst schon teilweise gebunden werden. Die anzupflanzenden Bäume bilden ein „grünes Dach" über den Stellplatzanlagen und tragen zudem positiv zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB bei.

Es werden heimische Baumarten wie z.B. Eiche, Bergahorn, Spitzahorn und Linde als Lebensgrundlage für zahlreiche Lebewesen und Mindestgrößen gefordert, um die Lebensfähigkeit der angepflanzten Bäume und damit auch die dauerhafte Realisierung der Festsetzungen selbst sicherzustellen. Die festgesetzte Bepflanzung der Baumscheiben erfolgt, um Austrocknungen und damit verbundenen Bodenerosionen vorzubeugen.

Die vorhandenen Bäume zwischen der südlichen Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Planbereichsgrenze sind dauerhaft zu erhalten.

4.2.2. Einfassung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Gemäß der textlichen Festsetzung mit der Ziffer ◇6◇ sind zur Einfassung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Die Hecken wirken nicht nur klima- und lufthygieneverbessernd, sondern tragen durch Einbindung bzw. Abschirmung störender Einrichtungen zur besseren städtebaulichen Gestalt bei. Die Hecken sind nur in einer Höhe von 1,00 m bis 1,20 m zulässig, um zum einen das Sichtfeld nicht zu beeinträchtigen und zum anderen, um keine Angsträume entstehen zu lassen.

4.2.3. Befestigung von Stellplätzen und Wegen

Die textliche Festsetzung ◇8◇ über die bei der Herstellung von privaten Verkehrsflächen zu verwendenden Materialien, soll sowohl den städtebau-gestalterischen als auch den ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß auch die nicht überbauten Grundstücksflächen attraktiv gestaltet werden, ohne dabei die ökologischen Anforderungen nach möglichst geringer Flächenversiegelung zu vernachlässigen.

4.2.4. Hecken

Die mit der Ziffer ◇7◇ gekennzeichneten Flächen sind mit einer freiwachsenden Hekke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die Pflanzung im südlichen Änderungsbereich ist angebracht, um die rückwärtigen Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes besser vom besonderen Wohngebiet abgrenzen. Die angedachte Anpflanzung im nördlichen Änderungsbereich soll dagegen die rückwertigen Gartengrundstücke der bestehenden Bebauung an der "Heilbronner Straße" von der projektierten Gemeinschaftstellplatzanlage abschirmen.

4.2.5. Fassadenbegrünung

In dem mit der Ziffer ◇4◇ gekennzeichneten besonderen Baugebiet sind geschlossene und in mindestens 5,00 m breiten Teilbereichen geschlossene Fassaden mit Kletterpflanzen vollständig zu begrünen.

Durch die Fassadenbegrünung der projektierten Erweiterung des Supermarktes soll sich dieser Baukörper besser in das städtebauliche Gesamtbild der umgebenden Wohnbebauung einfügen und so einen fließenden Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungsarten herstellen. Die Festsetzung wurde gewählt, weil sie einen anregenden optischen Wahrnehmungskomplex zwischen dem Supermarkt und der angrenzenden Wohnbebauung darstellt.

Die Fassadenbegrünung ermöglicht die Schaffung von viel Biomasse auf sehr geringer Grundfläche bei geringem Herstell- und Pflegeaufwand. Sie erlaubt vielfältige Naturerlebnisse und Beobachtungen in Wohnungsnähe und die Spürbarkeit des jahreszeitlichen Wechsels für die Bewohner. Begrünte Wände ermöglichen einen durchgängigen Raumeindruck, sie tragen zu wiedererkennbaren und unverwechselbaren Baustrukturen bei. Fassadenbegrünung kann selbst zu einem ausdrucksstarken Gestaltmittel werden.

4.3. Baumschutz

Für die nichtzuerhaltenden Bäume entlang der Stuttgartstraße, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 3 zu 1 vorgesehen. Angedacht ist u.a. eine beidseitige Neuanpflanzung entlang der unter Punkt 3.3.4. genannten Wegeverbindung. Konkretere Regelungen sind mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund zu vereinbaren.

5. Umweltbelange

5.1. Altlasten

Für den Bereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 147 - Stuttgartstraße - sind im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1993) keine Eintragungen vorzufinden.

Untersuchungen zur Möglichkeit der NW-Versickerung haben für den Planbereich Auffüllungen aus Bauschutt, Schlacken und umgelagerten Böden nachgewiesen. Anzeichen für umweltrelevante Kontaminationen wurden nicht beobachtet.
Für den Fall, daß bei Erdarbeiten und Bodenbewegungen dennoch Altlasten entdeckt werden, wurde ein Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen worden.

5.2. Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Stadtplanungsamt der Stadt Dortmund hat zu den Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Straßenlärm, Schienenverkehrslärm, Parkplatzlärm) eine schalltechnische Untersuchung zur Belastung der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung durchgeführt. Bei begründetem Interesse besteht jederzeit die Möglichkeit, die schalltechnische Untersuchung beim Stadtplanungsamt einzusehen.

Zusammenfassende Betrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung") für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts und WB-Gebieten von 60/45 dB(A) tags/nachts werden an einem großen Teil der Fassaden der schutzbedürftigen geplanten Wohnbebauung überschritten.

Die Gesamtlärmdarstellung der schalltechnischen Untersuchung zeigt deutlich, daß die für die Bebauung vorgesehenen Flächen tags von Belastungen bis zu 64 dB(A) überdeckt werden.

Das gleiche gilt für den Nachtwert von 45 dB (A), der bis zu 8 dB (A) überschritten wird. Zumindest auf der dem bestehenden Parkplatz (nördlich der Bebauung Körner Hellweg) zugewandten Seite wird das geplante WB-Gebiet ebenfalls über den entsprechenden Orientierungswert von 60 dB (A) tags hinaus belastet.

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 und geplante städtebauliche Struktur erlaubt keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG - Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen - gerecht wird. Die bestehende Baustruktur im Bereich der Heilbronner Straße, Stuttgartstraße und Körner Hellweg ist durch eine Blockrandstruktur geprägt. Die neue Bebauung soll diese Struktur aufnehmen. Ein Abrücken der Bebauung zu den bestehenden Straßen bzw. Parkplätzen wäre städtebauliche nicht machbar bzw. würde zu einer Aufgabe der Wohnbebauung in einer innenstadtnahen Lage führen.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Gestaltung 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 Stuttgartstraße, Heilbronner Straße oder Körner Hellweg ist aufgrund der unerwünschten städtebaulichen Wirkung (Abschottung der Baugebiete von den Straßen) nicht zu vertreten bzw. nicht realisierbar.

Eine Lärmschutzwand bzw. ein Wall zwischen der geplanten Erweiterung eines ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes (WB-Gebiet), der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem bestehenden Parkplatz kommt ebenfalls nicht in Betracht.

Nach der schalltechnischen Untersuchung sind lediglich das Erweiterungsgebäude für den ortsansässigen Einzelhandel (tags) und das nördlich angrenzende Wohngebäude im 3. Geschoß tags von der Überschreitung der Orientierungswerte betroffen. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im genannten WA-Gebiet und WB-Gebiet nicht überschritten.

Es wäre unverhältnismäßig, eine Lärmschutzwand zwischen dem geplanten Wohngebäude und dem bestehenden Parkplatz zu bauen, da die Orientierungswerte nur im 3. Geschoß und hier nur an der östlichen Gebäudekante überschritten werden, während im 1. und 2. Geschoß bereits ohne aktive Maßnahmen die Orientierungswerte eingehalten werden. Darüber hinaus hätte eine Schallschutzwand zur Einhaltung der Orientierungswerte eine städtebaulich unvertretbare Höhe.

Die Anwendung aktiven Lärmschutzes im Planbereich, d. h. die Errichtung von Schallschutzanlagen wie Lärmschutzwall oder -wand an den betreffenden Stellen (Stuttgartstraße, Heilbronner Straße, Körner Hellweg und nördlich der Parkplatzanlage) sind aus den v. g. Gründen städtebaulich nicht vertretbar bzw. nicht realisierbar oder wären aus ökonomischen Gründen unverhältnismäßig. Demzufolge verbleiben als einzige Maßnahmen zum Schutz vor dem Straßen-, Schienen und Parkplatzlärm 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) und besondere Wohngebiete (WB) 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 folgende textliche Festsetzung (Ziffer ◇3◇) aufgenommen:

"Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit der Ziffer ◇3◇ gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastungen des Kfz-Verkehrs und Schienenverkehrs der Heilbronner Straße, Stuttgartstraße, Körner Hellweg und des Parkplatzes nördlich der Gebäude Körner Hellweg Nr. 74 - 80 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpege, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Diese Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB (A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB (A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB (A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlaß des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen."

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 Planung 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 in Verbindung mit der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege - Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24 BImSchV) vom 04.02.1997 nicht zur Anwendung.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt.

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

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da die Stadt Dortmund zum überwiegenden Teil im Bereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 147 - Stuttgartstraße - Grundstückseigentümerin ist, wird davon ausgegangen, daß bodenordnende und sonstige Maßnahmen nicht erforderlich werden.

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächen	**ha (ca.)**	**neue WE (ca.)**
allgemeines Wohngebiet Heilbronner Straße	0,21	18
allgemeines Wohngebiet Stuttgartstraße	0,74	52
besonderes Wohngebiet	0,12	
Gemeinschaftsstellplatzanlagen	0,23	
Änderungsbereich gesamt	1,30	70

9. Entschädigung

Ein Entschädigungsanspruch nach § 41 BauGB kann bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bestehen.

10. **Kosten**

Durch die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes 147 - Stuttgartstraße - werden keine Kosten ausgelöst. Aus dem Erlös der späteren Veräußerung der Grundstücksflächen als Wohnbauflächen soll der Bau der neuen Sportplatzanlage an der Spreestraße (einschließlich der vorübergehenden Aufstellung von Modulen für Umkleide- und Sanitärzwecke) finanziert werden.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den - 6. April 1998

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 14.05.1998 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBl. III 213 - 1) in Verbindung mit den §§ 243 und 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. III/FNA 213 - 1) dem Änderungsplan beizufügen.

Dortmund, den 09.06.1998

stv. Abteilungsleiter