BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 5 DES
BEBAUUNGSPLANES
AP 120

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

Begründung

zur vereinfachten Änderung Nr. 5
des Bebauungsplanes
Ap 120 - Nonnenweg -

1. Räumlicher Geltungsbereich

Änderungsbereich zwischen der Südseite des Straßenzuges Overgünne/Kleiberweg und der Südseite der Straße Blaurakenweg im Norden und Osten, der Nordseite der Busenbergstraße im Süden sowie dem Verbindungsweg zwischen den Straßen Overgünne und Busenbergstraße im Westen in Dortmund-Berghofen.

2. Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 120 setzt für den oben genannten Bereich ein "Reines Wohngebiet" mit der Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" fest. Gleichzeitig ist eine überbaubare Grundstücksfläche durch entsprechende Baugrenzen vorgegeben, die sich vom Kleiberweg bis zur Busenbergstraße erstreckt.

Das Gelände im Änderungsgebiet fällt von der Busenbergstraße im Süden bis zum Kleiberweg und Blaurakenweg im Norden um ca. 14 m ab.

Im Laufe der Zeit hat sich bedingt durch die topographischen Verhältnisse trotz der überaus großzügigen Baugrenzenziehung entlang den Straßen Overgünne, Kleiber-, Blaurakenweg und Busenbergstraße eine reine Straßenrandbebauung mit großen innenliegenden Hausgärten entwickelt, die sich von ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild her im Einklang mit den umliegenden Einfamilienhausgebieten befindet.

Entgegen der faktischen städtebaulichen Entwicklung im Änderungsbereich lassen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 120 festgesetzten tiefen Baugrenzen eine weitgehende Überbauung des hinter der vorhandenen Bebauung gelegenen freien Innenraumes, d. h. eine Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe zu.
Eine solche Bebauung steht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) entgegen, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung zumindest in Teilbereichen nicht gewährleistet und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wegen der gering bemessenen Grundstücksgrößen sowie wegen der topographischen Gegebenheiten nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Aus den vorgenannten Gründen soll der rechtskräftige Bebauungsplan Ap 120 entsprechende Änderungen der seinerzeit großzügig vorgenommenen Baugrenzenfestsetzungen erfahren, wobei gleichzeitig im westlichen Teil des Änderungsgebietes südlich des Kleiberweges eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden soll.

3. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Aus den stadtstatistischen Veröffentlichungen der Stadt Dortmund ist bekannt, daß im Dortmunder Stadtgebiet ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen besteht.

Um den Zielsetzungen, dringenden Wohnraumbedarf zu decken und zugleich sparsam mit Grund und Boden umzugehen, unter Berücksichtigung der in § 1 BauGB beschriebenen Grundsätze der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 120 in der Form geändert werden, daß im westlichen Änderungsbereich südlich des Kleiberweges eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung um sechs ~~zweigeschossige~~ Einfamilienhäuser erfolgen kann.

Die verkehrliche Erschließung der projektierten Wohnbebauung ist von der Straße Kleiberweg aus über eine private Verkehrsfläche, d. h. über eine sogenannte

Belastungsfläche (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) vorgesehen, die den geplanten Baulichkeiten als Kfz-Zufahrt bzw. als fußläufige Zuwegung dient.

Um die Neubebauung in den vorhandenen Gebäudebestand zu integrieren, werden die Baugrundstücke südlich des Kleiberweges als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, in dem eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit ~~zwei Vollgeschossen~~ zulässig ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von ~~0,8~~ vorgegeben. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) ist für das projektierte Baugebiet die Dachform "Satteldach" mit einer Neigung von 38° bis 45° festgeschrieben. Die zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Gestaltung getroffenen Festsetzungen für das im westlichen Teil des Änderungsbereiches gelegene "Reine Wohngebiet" orientieren sich an der charakteristischen Struktur der umgebenden Siedlungsbereiche.

Da das Gelände im Änderungsgebiet von der Busenbergstraße im Süden bis zum Kleiberweg und Blaurakenweg im Norden eine Höhenunterschied von ca. 14 m aufweist und die unbebauten Gartenbereiche der nördlich der Busenbergstraße, südlich des Blaurakenweges sowie südlich des Kleiberweges vorhandenen Straßenrandbebauung in östlicher Richtung in ihrer Grundstückstiefe stark abnehmen, sollen die Gartengrundstücke von jeglicher Bebauung frei bleiben. Um eine Überbauung der Hintergelände mit Ausnahme der geplanten Arrondierungsbebauung im westlichen Änderungsbereich zu verhindern, sind hintere Baugrenzen festgesetzt worden, die sich in ihrem Verlauf an dem vorhandenen Baubestand orientieren.

Die Änderung der Baugrenzenfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ap 120 erfolgt, um die Entstehung einer sogenannten Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB entgegenstehen würde. Bei einer Inanspruchnahme der heute vorhandenen Ruhe- und Gartenbereiche für Zwecke der Wohnbebauung könnte insbesondere die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet werden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Änderungsbereich ist größtenteils durch die bestehenden Einrichtungen gewährleistet.

Für die südlich des Kleiberweges geplante Arrondierungsbebauung ist die Kanalisation der Straßen Overgünne und Kleiberweg nicht ausreichend dimensioniert. Das Kanalnetz kann infolgedessen nur das anfallende Abwasser des projektierten Baugebietes aufnehmen.

Die Abwässer der geplanten Einfamilienhausbebauung sollen über einen privaten Kanal innerhalb der privaten Verkehrsfläche südlich des Kleiberweges dem städtischen Entwässerungsnetz zugeführt werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. der Erbbauberechtigten ist in den Änderungsplan aufgenommen worden.

Darüber hinaus ist für das geplante "Reine Wohngebiet" durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens dieses Bereiches ist durch eine Bodenuntersuchung nachgewiesen worden.

Die Festsetzung der Versickerung des Oberflächenwassers für das projektierte Eigenheimbebauung ist sowohl entwässerungstechnisch als auch städtebaulich erforderlich. Gleichzeitig trägt sie naturschützenden und landschaftspflegerischen Belangen Rechnung, da der Wasserabfluß in die vorhandene Kanalisation gemindert (Entlastung des Entwässerungssystems) und das Grundwasser angereichert wird.

Für die bereits bestehende Straßenrandbebauung nördlich der Busenbergstraße, südlich des Kleiberweges und des Blaurakenweges ist aus ökologischen Aspekten und auch zur Entlastung des städtischen Entwässerungssystems vorgegeben, daß im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Vorhaben in den vorbeschriebenen Gebieten in jedem Fall unter Hinzuziehung der gültigen Fassung der "Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung der Grundstücke" zu überprüfen ist, ob das Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Südlich des Einmündungsbereiches Kleiberweg/Blaurakenweg ist zur Bestandssicherung eines städtischen Kanals und einer Leitung der Dortmunder Stadtwerke AG gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund bzw. des vorgenannten Versorgungsträgers eingeräumt.

Zur Versorgung des entstehenden Eigenheimgebietes im westlichen Änderungsbereich ist für die private Verkehrsfläche südlich des Kleiberweges gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der VEW AG und der Dortmunder Stadtwerke AG erfolgt.

Zur Abfallentsorgung des geplanten "Reinen Wohngebietes" ist unmittelbar im Einfahrtsbereich der privaten Verkehrsfläche eine Fläche für Gemeinschaftsmüllbehälter gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

5. Altlasten

In der Karte über Altlastenstandorte/-ablagerungen sind für den Änderungsbereich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten.

Darüber hinaus sind keine Altlasten, -ablagerungen oder -standorte im Sinne des § 28 Landesabfallgesetz bekannt.

6. Kosten

Die Erschließung der im Änderungsbereich noch möglichen Bebauung soll privat über eine sogenannte Belastungsfläche erfolgen. Der Gemeinde werden demzufolge keine Kosten entstehen.

Dortmund, 04.11.1993

Glaser
Ltd. städt. Vermessungsdirektor

PFLANZENLISTEN

Pflanzenliste 1: Großbäume und mittelgroße Bäume

Großbäume (Endhöhe über 20,0 m):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Mittelgroße Bäume (Endhöhe unter 20,0 m):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus laevigata " Pauls Scarlet"	Rotdorn *
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne *
Sorbus aria	Mehlbeere*
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere *

* *Diese Pflanzenarten sind nur im Straßenraum bzw. im bebautem Umfeld und nicht in der freien Landschaft zu verwenden.*

Pflanzenliste 2: Obstgehölze

Äpfel:

Berlepsch
Bohnapfel
Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Roter Sternrenette
Westfälischer Gülderling
Winterrambur

Birnen:

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Williams Christ
Westfälische Speckbirne

Kirsche:

Große schwarze Knorpelkische
Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaume / Zwetschen:

Czar
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

Nüsse:

Juglans regia	Walnuß
Corylus avellana	Strauchhasel

Pflanzenliste 3: Gehölze für freiwachsende Hecken mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hindsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 4: (Rahmen-)Pflanzungen innerhalb der Wohnbebauung

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Deutzia (Arten und Sorten)	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Spirea (Arten und Sorten)	Spierstrauch
Syringa reflexa und vulgare (ungefüllt blühende Sorten)	Flieder
Weigela (Arten und Sorten)	Weigelie

Anmerkung: Die beispielhaft aufgeführten Arten sind wertvolle Bienennährgehölze.

Pflanzenliste 5: Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Wintergrüner Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzenliste 6: Kletterpflanzen

<u>Für sonnige Standorte:</u>

Campsis radicans	Trompetenblume
Jasminum judiflorum	Winter-Jasmin
Kletterrosen	
Spalierobst	
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 09.12.1993 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) der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes Ap 120 - Nonnenweg - beizufügen.

Dortmund, den 17.02.1994

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Müller-Kästner

M ü l l e r - K ä s t n e r
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 29.09.1994 gemäß § 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475, SGV NW 2023) von der Absicht der Verwaltung Kenntnis genommen, die in der Begründung vom 04.11.1993 zur Änderung Nr.5 des Bebauungsplanes Ap 120 - Nonnenweg - enthaltenen Schreibfehler zu korrigieren.

In der Begründung muß es unter Ziffer 3 richtigerweise heißen:

- in Absatz 2, letzte Zeile -
"... sechs eingeschossige Einfamilienhäuser..."

- in Absatz 4, dritte bis fünfte Zeile -
"... mit einem Vollgeschoß zulässig ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 vorgegeben."

Dortmund, den 15.11.1994

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Hänsel

H ä n s e l