BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 18 DES BEBAUUNGSPLANES
Ap 129
– Aplerbecker Mark – Ost –
1. AUSFERTIGUNG



Satzung

Begründung

zur Änderung Nr. 18

des

Bebauungsplanes Ap 129 - Aplerbecker Mark-Ost -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

3. Übergeordnete Planung und bestehende Planungsrecht

4. Anlaß für die Änderung

5. Ziele und Zwecke der Änderung

6. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

7. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der BauO NW
7.1 Dachform/Dachneigung
7.2 Dachaufbauten, -gauben, -einschnitte

8. Festsetzungen von Gebäude- und Traufhöhen nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
8.1 Gebäudehöhe
8.2 Traufhöhe

9. Ver- und Entsorgung

10. Entwässerung

11. Entschädigungsansprüche

12. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich erstreckt sich zwischen der Südseite der Eisenbahnlinie Dortmund - Schwerte im Norden, der Ost- bzw. Südseite der Aplerbecker-Mark-Straße sowie der Westseite der Diemelstraße und der Ostseite der Straße Valmeweg bzw. deren geradliniger südlicher Verlängerung bis zur Stadtgrenze Dortmund - Schwerte im Osten, der Stadtgrenze Dortmund - Schwerte im Süden, der Südwestseite der Bebauung südlich Hönnestieg und der Westseite des Nathebachtales bis zur Eisenbahnlinie in Höhe der Schwerter Straße mit Ausnahme des Gebietes zwischen der Nordseite der Straße "Am Osterbruch, der Westseite der "Steile Straße", der Nordseite der Hangstraße und der Ostseite der bebauten Grundstücke "Am Osterbruch 34 und 36" sowie "Märker Höhe 4 und 12" in Dortmund-Aplerbeck (siehe Übersichtsplan).

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist geprägt durch Einzel-, Doppel-, Reihenhausbebauung sowie Mietwohnungsbau.
Zum überwiegenden Teil besteht der Änderungsbereich aus ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Sie konzentriert sich im wesentlichen auf die Bereiche östlich der Straße "Tiefe Mark" zwischen Lesumstraße im Norden und Herrenstraße im Süden sowie zwischen Hangstraße im Norden und Aplerbecker-Mark-Straße im Süden.
Die Reihenhausbebauung konzentriert sich auf den Bereich südlich Möhneweg und Ennepeweg zwischen Lenneweg im Norden und Ennepeweg im Süden sowie den Bereich zwischen Tunnelweg im Norden und Hangstraße im Süden westlich der Aplerbecker-Mark-Straße.
Der drei- bis sechsgeschossige Mietwohnungsbau konzentriert sich auf die Bereiche zwischen Aplerbecker-Mark-Straße im Norden und Lenneweg im Süden sowie südlich der Aplerbecker-Mark-Straße und östlich der Straße "Tiefe Mark".

Im Westen des Änderungsbereiches erstreckt sich der renaturierte Nathebach einschließlich des Rückhaltebeckens. Der Bereich zwischen dem Nathebach und der vorhandenen Wohnbebauung nordwestlich der Hangstraße stellt sich in der Örtlichkeit als Wald dar. Westlich der Glörstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -.

Der Bereich südlich der Herrenstraße östlich der Straße "Tiefe Mark" wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der Freibereich der vorhandenen Wohnbebauung wird gärtnerisch genutzt. Der gesamte Bereich südlich der Herrenstraße grenzt mit den landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen an den unmittelbar südlich angrenzenden Schwerter Wald an.

3. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Dortmund - Unna - Hamm sieht für das Änderungsgebiet Wohnsiedlungsbereich vor.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 27.06.1985 stellt den Änderungsbereich der Änderung Nr. 18 überwiegend als "Wohnbaufläche" dar. Eine kleine Teilfläche der Eisenbahnlinie Dortmund - Schwerte ist als Schienenverkehr S-Bahn/Nahverkehr, eine kleine Fläche östlich der Aplerbecker-Mark-Straße ist als Grünfläche, Sportfläche und der Bereich südlich der Herrenstraße ist als Fläche für die Land- und/oder Forstwirtschaft (zusätzliche Durchgrünung z.B. Eingriffs-/Ersatzregelung vorzusehen) dargestellt. Der überwiegende Teil des Nathebachtales ist als Grünfläche, Parkanlage mit Spielplätzen (Spielbereich A), ein kleinerer Teil als Fläche für die Forstwirtschaft/Wald und das Rückstaubecken als Wasserfläche dargestellt. Die Änderung Nr. 18 des Bebauungsplanes Ap 129 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 129 vom 25.08.1972 setzt Reine und Allgemeine Wohngebiete, ein- bis acht Vollgeschosse, Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte, Kindergarten -, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser - Rückhaltebecken -, Öffentliche Grünflächen - Gärtnerische Anlage, Kinderspielplatz, Jugendspielplatz -, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze, Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,4 und Geschossflächenzahlen von 0,3 bis 1,2, Dachformen "Flachdach", "Satteldach", Nur Hausgruppen zulässig, Nur Einzelhäuser zulässig, Gebäude und Hausgruppen beliebiger Länge zulässig, Baugrundstücke für besondere privatwirtschaftliche Zwecke - Tankstelle - zulässig sowie offene Bauweise fest.

4. Anlaß für die Änderung

Der Bebauungsplan Ap 129 ist seit dem 25.08.1972 rechtsverbindlich. Er beinhaltet Gestaltungsvorschriften nach § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 27.01.1970, durch die insbesondere für den südlichen Teil der Aplerbecker Mark-Ost die Dachform "Flachdach" vorgeschrieben ist. Dieser Teilbereich zeichnet sich dadurch aus, daß er stark von Südosten, d. h. vom Schwerter Wald nach Westen zum Nathebachtal abfällt. Für die seinerzeit geplante Hangbebauung ist die Dachform "Flachdach" gewählt worden, um die Sichtbeziehungen nach Norden zu gewährleisten.
Die gesamten im Bebauungsplan Ap 129 enthaltenen Gestaltungsvorschriften sind rechtlich als nicht existent anzusehen, weil sie 1972 nicht an der Genehmigung des Bebauungsplanes teilgenommen haben.

Der Bebauungsplan Ap 129 einschließlich der darin enthaltenen Gestaltungsvorschriften ist 1972 von der Landesbaubehörde Ruhr (LBR) als der damals zuständigen Höheren Verwaltungsbehörde genehmigt worden, ohne daß es Beanstandungen gegeben hat bzw. auf Besonderheiten hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften hingewiesen worden wäre.

Dabei gingen sowohl die Planungsverwaltung als auch die LBR davon aus, daß § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes ("In den Bebauungsplan können auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 Abs. I Nr. 1,2 und 4 der Landesbauordnung sowie Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgenommen werden.") Rechtsgrundlage für die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften war § 103 der Landesbauordnung, ohne daß es dabei neben dem Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan einer weiteren Beschlußfassung bedurft hätte. Erst 1978, nachdem die Zuständigkeiten der LBR auf den Regierungspräsidenten Arnsberg (jetzt Bezirksregierung Arnsberg) übergegangen war, hat der Regierungspräsident Arnsberg übergegangen war, hat der Regierungspräsident Arnsberg darauf hingewiesen, daß Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

a) eines besonderen Beschlusses des Rates und

b) einer besonderen Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde bedürfen.

Nur dann könne davon ausgegangen werden, daß der Rat die entsprechenden Gestaltungsvorschriften "überhaupt gewollt habe". Für diese rechtliche Beurteilung dürfte wohl auch ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Gelsenkirchen ursächlich gewesen sein (Beschluß VG Gelsenkirchen vom 09.05.1977, Az.: 10 L 972/76).

Die Rechtsauffassung der Bezirksregierung Arnsberg hat dazu geführt, daß alle vor 1977/78 in Bebauungspläne aufgenommene Gestaltungsvorschriften als rechtlich nicht existent anzusehen sind, weil sie weder vom Rat der Stadt besonders beschlossen worden sind, noch an der Genehmigung des Bebauungsplanes teilgenommen haben.

In diesem Zusammenhang ist allerdings festzustellen, daß 1979 die Änderungen Nr. 16 und 17 des Bebauungsplanes Ap 129 durchgeführt worden sind, im Rahmen derer auch Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen wurden. Dabei handelt es sich um die Bereiche a) nördlich der Aplerbecker-Mark-Straße, beidseitig Jubachweg, westlich der Straße "Tiefe Mark" und b) nördlich der Aplerbecker-Mark-Straße zwischen Herrenstraße und "Steile Straße" bzw. Diemelstraße. Die Gestaltungsfestsetzungen für diese Bereiche sind sowohl vom Rat der Stadt beschlossen, als auch von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt worden und damit wirksam.

Mit Ausnahme der beiden zitierten Bereiche sind somit alle Dachformen und Dachneigungen zulässig, da für eine analoge Anwendung des § 34 BauGB (Einfügung in die nähere Umgebung) kein Raum bleibt. Die planungsrechtliche Beurteilung hat ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erfolgen, der wegen der Nichtexistenz der Gestaltungsvorschriften keine Aussagen zu Dachformen trifft.

Entsprechend der vorstehenden Rechtsauffassung hat die Verwaltung auch im Bereich des Bebauungsplanes Ap 129 der nachträglichen Aufbringung von Satteldächern in Bereichen zustimmen müssen, für die im Bebauungsplan Ap 129 die (nicht wirksame) Dachform "Flachdach" vorgeschrieben war.

In der Vergangenheit und jüngster Zeit sind verschiedene Bauanträge für den gesamten Änderungsbereich mit dem Ziel der Aufbringung eines weiteren nach den Bebauungsplan-Festsetzungen zulässigen Vollgeschosses mit (ohne) Satteldach oder Staffelgeschoß eingereicht worden. Darüber hinaus wurden in einem Teilbereich südlich der Herrenstraße bereits Wohngebäude mit Satteldach genehmigt, obwohl nach den Bebauungsplan-Festsetzungen die Dachform "Flachdach" zulässig gewesen wäre. Diese Anträge beziehen sich in erster Linie auf Baugrundstücke in Hanglage, bei denen die begründete Befürchtung besteht, daß im Falle weiterer Genehmigungen heute bestehende Sichtbeziehungen beeinträchtigt bzw. völlig genommen werden und der vorhandenen Nachbarbebauung die Erlebbarkeit des Nathebachtales genommen wird.

Zur Verhinderung negativer Folgeerscheinungen durch die nachträgliche Aufbringung von zulässigen Vollgeschossen mit (ohne) Satteldach oder Staffelgeschoß bestand daher die Notwendigkeit, ein Änderungsverfahren mit erneuter öffentlicher Auslegung durchzuführen.

5. Ziele und Zwecke der Änderung

Zur Verhinderung einer negativen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zum Zweck der Erhaltung der bestehenden Sichtbeziehungen sowie gesunder Wohnverhältnisse besteht die Notwendigkeit, Änderungen für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Ap 129 mit Ausnahme des Bereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Ap 191 - Herrenstraße - vorzunehmen. Gleichzeitig wird hierdurch wieder Rechtssicherheit hergestellt, um für Bauvorhaben beurteilen zu können, welche Festsetzungen in welchem Bereich zulässig sind.

Es ist richtig, daß ein zweites Vollgeschoß zu einer größeren Verschattung als ein Satteldach führt. Jedoch hätte neben den bereits zitierten Argumenten die Festsetzung der Dachform "Satteldach" zur Konsequenz, daß auch die Eigentümer der Flachdachbungalows mit zwei Vollgeschossen ein Satteldach aufbringen könnten. Hierdurch würde eine stark heterogene Bebauung entstehen, die jeglichem Eindruck einer städtebaulich in sich geschlossenen Bebauung entgegenstehen würde. Demgegenüber ist durch die Festschreibung der Dachform "Flachdach" in den nachfolgend beschriebenen Baugebieten auch für die Zukunft gewährleistet, daß zumindest eine einheitliche Dachlandschaft besteht. Sofern in der Vergangenheit auf einigen wenigen Flachdachgebäuden Satteldächer aufgebracht worden sind, kann dies kein Argument sein, nunmehr durch eine entsprechende Festsetzung die Grundlage für eine weitere Fehlentwicklung zu schaffen. Auch schon die völlig gegensätzlichen Argumente der Einsprecher zeigen, daß die Bewohner der Aplerbecker Mark völlig konträr über die Aufbringung von Satteldächern denken.

Der gesamte Änderungsbereich der Änderung Nr. 18 soll, orientiert am Bestand festgeschrieben werden, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Besonnung, Belichtung und Belüftung) sowie die Sichtbeziehungen nach Norden zu gewährleisten. Dies bedeutet, daß neben den Gestaltungsfestsetzungen (d. h. den Dachformen) die Zahl der Vollgeschosse in weiten Teilen des Änderungsbereiches reduziert werden muß. Nur in wenigen Fällen wird in Anpassung an den Bestand eine höhere Zahl an Vollgeschossen festgeschrieben. Darüber hinaus ist es zur Erreichung der o. a. Ziele in mehreren Gebieten erforderlich, Gebäudehöhen festzusetzen. In den reinen Wohngebieten südlich der Herrenstraße haben sich aufgrund zwischenzeitlich entstandener (genehmigter) Bebauungen verschiedene Änderungen ergeben. Aufgrund des dargelegten Sachverhaltes wurde es erforderlich, ein Änderungsverfahren durchzuführen, das sowohl Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch als auch Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen enthält.

Für die Wohngebiete nordwestlich der Straße "Tiefe Mark" zwischen der Bebauung unmittelbar nördlich der Straße Volmeweg im Norden und beiderseits Hönnestieg im Süden wurde aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Reihenhausbebauung mit Flachdach das im Bebauungsplan Ap 129 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in vollem Umfang ausgenutzt.Ausnahmen bilden lediglich vereinzelte eingeschossige Flachdachgebäude nördlich Ennepeweg und südlich Hönnestieg, die gemäß Bebauungsplan Ap 129 nicht in vollem Umfang ausgenutzt sind. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 u. 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den in Satz 1 dieses Absatzes genannten Bereich im Änderungsentwurf eine maximale Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt.
Der Bereich südlich Lenneweg, westlich und östlich Hennetwiete besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach. Die in diesem Bereich entstandene Bebauung ist entgegen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 129 getroffenen Festsetzung, der Dachform "Flachdach" entstanden.

Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den genannten Bereich im Änderungsentwurf eine maximale Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und offene Bauweise festgesetzt.

Die in dem Bereich südlich des Lenneweges 32 - 42 entstandene Bebauung entspricht den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 129 getroffenen Festsetzungen einer maximalen Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach".
Entsprechend der schon im unmittelbaren Umfeld vorherrschenden Satteldachbebauung südlich Lenneweg, westlich und östlich Hennetwiete, der geringen Gefälleneigung sowie der parallelen Anordnung der einzelnen Reihenhausgruppen wird aufgrund der unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen für den Bereich südlich des Lenneweges 32 - 42 im Änderungsentwurf eine maximale Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und offene Bauweise festgesetzt.

Für den Bereich südlich der Herrenstraße wurde das im Bebauungsplan Ap 129 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung durch die eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entgegen der im Bebauungsplan Ap 129 getroffenen Festsetzung der Dachform "Flachdach" realisiert.
Das Wohngebiet südlich der Herrenstraße 33 - 37 b besteht aus eingeschossigen Satteldachgebäuden und wird durch zwei voneinander unabhängige private Zuwegungen erschlossen. Lediglich das Grundstück mit dem Flurstück 1867 ist bisher unbebaut und kann durch die im Änderungsentwurf getroffene Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die im Änderungsentwurf für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen stehen zwar den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 129 getroffenen Festsetzungen entgegen. Sie entsprechen aber der vorhandenen Struktur bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, einer eingeschossigen Bauweise und einer Satteldachbebauung.
Dieses Gebiet fällt von Norden nach Süden nahe des Waldes ab, wodurch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Durchlüftung) nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den Bereich südlich der Herrenstraße 33 - 37 b im Änderungsentwurf eine Eingeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt. Für das Grundstück südlich der Herrenstraße mit dem Flurstück 1867 wird aufgrund den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen im Änderungsentwurf eine Eingeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt.

Für die Wohngebiete südöstlich der Straße "Tiefe Mark" zwischen Lesumstraße im Norden und Herrenstraße im Süden wurde aufgrund der überwiegend zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit Flachdach das im Bebauungsplan Ap 129 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in vollem Umfang ausgenutzt. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absätze 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für die genannten Bereiche im Änderungsentwurf eine mögliche Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt. Lediglich die eingeschossigen Flachdachbungalows zwischen Möhneweg und Herrenstraße, zwischen Verseweg und Möhneweg östlich Walpkestieg und westlich Glennestieg sowie östlich der Straße "Tiefe Mark 61 und 63" und westlich Valmeweg 10 sind gemäß Bebauungsplan Ap 129 nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den genannten Bereich im Änderungsentwurf eine Eingeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt.

Für das Wohngebiet südlich Lesumstraße, östlich Valmeweg wurde entsprechend dem Bestand im Änderungsentwurf eine Eingeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und der Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt.

Für die Bereiche westlich der Straße "Tiefe Mark" zwischen Aplerbecker-Mark-Straße im Norden und Lenneweg im Süden wurde der vorhandene Mietwohnungsbau mit Flachdach gemäß Bebauungsplan Ap 129 nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Zum überwiegenden Teil herrscht hier eine Dreigeschossigkeit vor. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für die genannten Bereiche im Änderungsentwurf eine mögliche Drei- bzw. Viergeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt. Desweiteren ist der Bereich östlich der Straße "Tiefe Mark" südlich der Aplerbecker-Mark-Straße durch eine zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung geprägt. Gemäß Bebauungsplan Ap 129 ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bis auf das Teilstück der Straße "Tiefe Mark 15" in vollem Umfang ausgenutzt. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den genannten Bereich im Änderungsentwurf eine mögliche Dreigeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Änderung Nr. 16 des Bebauungsplanes Ap 129 wurde die Festsetzung getroffen, daß für die Grundstücke nördlich der Aplerbecker-Mark-Straße und westlich der Straße "Tiefe Mark" die Dachformen "Satteldach" und "Flachdach" zulässig sind. Der Bereich besteht heute aus überwiegend eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach. Aufgrund der vorhandenen Satteldachbebauung ist somit das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan Ap 129 in vollem Umfang ausgenutzt. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den genannten Bereich im Änderungsentwurf eine Eingeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt.

Der Bereich südlich und nördlich der Hangstraße besteht zum überwiegenden Teil aus eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldachbebauung. Eine Ausnahme bildet lediglich nördlich und südlich der Hangstraße 32, 36, 38, 39 - 41 die Flachdachbebauung. Das Gebäude Hangstraße 34 verfügt inzwischen über ein Satteldach. Gemäß Bebauungsplan Ap 129 ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weitgehend ausgenutzt. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird im Änderungsentwurf für den Bereich südlich und westlich der Hangstraße 32 - 44 bzw. "Märker Höhe 4" eine Eingeschossigkeit mit der Dachform "Sattel- oder Walmdach" sowie offene Bauweise festgesetzt. Für den Bereich nördlich der Hangstraße 39 - 46 wird eine maximale Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Sattel- oder Walmdach" sowie offene Bauweise festgesetzt.

Die Wohngebiete östlich der Straße "Märker Grund" zwischen Hangstraße im Norden und Aplerbecker-Mark-Straße im Süden bestehen sowohl aus ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach als auch aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit Flachdach bzw. Satteldach. Gemäß Bebauungsplan Ap 129 ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zum größten Teil in vollem Umfang ausgenutzt. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für die genannten Bereiche im Änderungsentwurf eine mögliche Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und offene Bauweise bzw. "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt. Lediglich im Bereich südlich der Straße "Märker Grund" und westlich der Diemelstraße ist eine Zweigeschossigkeit realsiert. Gemäß Bebauungsplan Ap 129 ist in diesem Bereich eine sechsgeschossige Bebaubarkeit möglich. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den genannten Bereich im Änderungsentwurf eine mögliche Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die vorhandene Bebauung im Bereich der Häuser Aplerbecker-Mark-Straße 51 und Straße "Tiefe Mark 71". Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für diesen genannten Teilbereich im Änderungsentwurf eine maximale Fünfgeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt.

Die Bereiche östlich der "Steile Straße" zwischen Tunnelweg im Norden und Hangstraße im Süden bestehen zum überwiegenden Teil aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldach. Nur unmittelbar östlich entlang der "Steile Straße" bestehen ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach. Gemäß Bebauungsplan Ap 129 ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weitgehend in vollem Umfang ausgenutzt. Durch die Änderung Nr. 17 des Bebauungsplanes Ap 129 wurde die Festsetzung getroffen, daß für diesen Bereich die Dachform "Satteldach" zulässig ist. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für die genannten Bereiche im Änderungsentwurf eine mögliche Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und offene Bauweise festgesetzt.

Für das Wohngebiet zwischen der Leopold-Schütte-Straße im Norden unterhalb des Bahndammes und der Straße "Am Osterbruch" im Süden sowie östlich des vorhandenen Fußweges, der Verbindung zwischen Schwerter Straße und der Straße "Am Osterbruch", herrscht sowohl eine eingeschossige als auch zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit Satteldach vor. Lediglich östlich entlang des vorhandenen Fußweges zwischen Leopold-Schütte-Straße im Norden und der Straße "Am Osterbruch" im Süden besteht eine eingeschossige Flachdachbebauung. Gemäß Bebauungsplan Ap 129 ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nördlich der Straße "Am Osterbruch 7 - 23" nicht in vollem Umfang ausgenutzt. Aufgrund der Bestandsfestschreibung und den unter Punkt 5 Absatz 1 und 3 dieser Begründung genannten Zielsetzungen wird für den Bereich nördlich "Am Osterbruch" eine mögliche Zweigeschossigkeit mit der Dachform "Satteldach" und offene Bauweise bzw. für den Bereich östlich des o.g. Fußweges eine Eingeschossigkeit mit der Dachform "Flachdach" und offene Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Änderung Nr. 18 überprüft worden, inwieweit die heutigen sonstigen Nutzungen noch mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ap 129 übereinstimmen oder ob ggf. eine Aktualisierung vorzunehmen ist.

Die südlich der Herrenstraße östlich der Straße "Tiefe Mark" im Bebauungsplan Ap 129 festgesetzte Fläche für die Land- und Forstwirtschaft wird in Angleichung an die heutige und künftig mögliche Wohnnutzung reduziert und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und Wald und als Private Grünfläche - Gärten - festgesetzt.

Der sich im Westen des Änderungsbereiches erstreckende Freiraum einschließlich des renaturierten Nathebaches, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 129 als Fläche für die Beseitigung des Abwassers bzw. als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - mit integrierten Spielbereichen vorgesehen ist, soll entsprechend seiner heutigen Nutzung und Gestaltung festgesetzt werden. Der Bereich des renaturierten Nathebaches einschließlich des Rückhaltebeckens wird als eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche gesichert. Die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche zwischen dem Nathebach und der Glörstraße erhält die Festsetzung öffentliche Grünfläche mit weitgehender natürlicher Entwicklung und integrierten Spielbereichen der Kategorien A und B mit einer Größe von ca. 5.000 m². Der zwischen dem Nathebach und der vorhandenen Wohnbebauung nordwestlich der Hangstraße vorhandene Waldbestand wird als Fläche für den Wald gesichert.

Für den Bereich östlich "Steile Straße" südlich Tunnelweg beinhaltet der Änderungsplan eine textliche Festsetzung, wonach in diesem Reinen Wohngebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke für allgemein zulässig erklärt wird. Diese Festsetzung stützt sich auf § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, daß Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 - 9 der BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Mit der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit gesundheitlicher Einrichtungen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Reinen Wohngebietes östlich "Steile Straße" nicht unterlaufen, so daß von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden konnte. Der Festsetzung liegt die Zielsetzung zugrunde, eine in diesem Bereich untergebrachte Wohnform sogenannten betreuten Wohnens von psychisch erkrankten Jugendlichen in ihrem Bestand zu sichern.

6. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Bei der Änderung Nr. 18 des Bebauungsplanes Ap 129 handelt es sich um keine Neuplanung von Wohnbebauung mit Ausnahme der südlich der Herrenstraße geplanten 4 Wohneinheiten. Vielmehr werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 129 getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sowie die Vorgaben zur Art und Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zielsetzungen der Änderungsplanung modifiziert und die sonstigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungen entsprechend aktualisiert.

Die Umsetzung der vom Rat der Stadt am 01.09.1994 beschlossenen Prioritätenregelung kommt von daher nicht in Betracht. Gleiches gilt grundsätzlich für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, da durch die Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Lediglich die vier hinzukommenden Wohnungseinheiten und die hierfür notwendige Erschließung führen zu entsprechenden Eingriffen. Diese Eingriffe werden dadurch kompensiert, daß sich der Vorhabenträger durch einen städtebaulichen Vertrag zur Zahlung einer ökologischen Ausgleichsabgabe i. H. v. 25,-- DM je qm versiegelter öffentlicher Verkehrsfläche und je qm überbaubarer Grundstücksfläche verpflichtet hat. Diese Flächen betragen insgesamt 1.100 qm, so daß eine ökologische Ausgleichszahlung i. H. v. 27.500,-- DM vereinbart worden ist.

7. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der BauO NW

7.1 Dachform/Dachneigung

Im gesamten Änderungsbereich werden die Dachformen "Flachdach", "Satteldach" und "Walmdach" festgesetzt.

Die gewählten Dachformen orientieren sich ausschließlich an der vorhandenen Bebauung.
Bei der festgesetzten Dachform "Satteldach" wird die Dachneigung mit 25° - 40° festgesetzt, um eine individuelle Gestaltung des Daches zu ermöglichen, die auch die Nutzung des Dachraumes zuläßt.

7.2 Dachaufbauten, -gauben, -einschnitte

Im gesamten Änderungsbereich sind für die Bereiche, für die die Dachformen "Satteldach" und "Walmdach" festgesetzt sind, Dachgauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig.

Die Breite von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten darf das Maß der Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte oder eines Hauses einer Hausgruppe nicht überschreiten.

Zwerchhäuser und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Damit aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine Baukörper entstehen können, die das städtebauliche Erscheinungsbild für diesen Änderungsbereich empfindlich stören, wurden die Breite von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten eingeschränkt sowie Zwerchhäuser und Dachaufbauten ausgeschlossen.

Desweiteren muß gewährleistet bleiben, daß im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB gleichzeitig keine Beeinträchtigung für die jeweiligen Nachbargrundstücke hinsichtlich bestmöglicher Belichtung und Besonnung entsteht.

Definition der Dachelemente

Dachgauben:

Dachgauben sind Dachaufbauten für stehende Fenster, die auf dem Dach und hinter der Flucht der darunterliegenden Gebäudeaußenwand errichtet werden Dachgauben können ein Sattel- oder Walmdach bzw. ein Flach- oder Pultdach haben.

Zwerchhäuser:

Zwerchhäuser sind größere Gebäudeteile, die in der Regel in der Flucht der darunterliegenden Gebäudeaußenwand liegen und ein Sattel- oder Walmdach aufweisen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind größere Gebäudeteile, die in der Flucht bzw. hinter der Flucht der darunterliegenden Gebäudeaußenwand liegen und in Massivbau- oder Leichtbauweise errichtet werden. Sie können alle Dachformen aufweisen.

8. Festsetzungen von Gebäude- und Traufhöhen nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

8.1 Gebäudehöhe

Im gesamten Änderungsbereich werden für die Bereiche, für die die Dachform "Flachdach" festgesetzt wird, Gebäudehöhen festgesetzt, um aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine übergroßen Baukörper talseitig entstehen zu lassen.
Von der Südseite Herrenstraße bis zur Nordseite Lenneweg fällt das Gelände und steigt wieder nördlich bis zur Hangstraße an und fällt dann wieder nördlich bis zur Leopold-Schütte-Straße ab.

Bei der festgesetzten Dachform "Flachdach" wird die Gebäudehöhe bei einer Eingeschossigkeit talseitig mit maximal 4,50 m und bei einer Zweigeschossigkeit talseitig mit maximal 6,50 m festgesetzt, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten und gleichzeitig keine Beeinträchtigung für die jeweiligen Nachbargrundstücke entstehen zu lassen.

8.2 Traufhöhe

Im gesamten Änderungsbereich werden für die Bereiche, für die die Dachformen "Satteldach" und "Walmdach" festgesetzt werden, Traufhöhen festgesetzt, um aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine übergroßen Baukörper talseitig entstehen zu lassen.

Von der Südseite der Herrenstraße bis zur Nordseite Lenneweg fällt das Gelände und steigt wieder nördlich bis zur Hangstraße an und fällt dann wieder nördlich bis zur Leopold-Schütte-Straße ab.

Bei den festgesetzten Dachformen "Satteldach" und "Walmdach" wird die Traufhöhe bei einer Eingeschossigkeit talseitig mit maximal 4,50 m und bei einer Zweigeschossigkeit talseitig mit maximal 6,50 m festgesetzt, um eine bestmögliche Belichtung und Besonnung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten und gleichzeitig keine Beeinträchtigung für die jeweiligen Nachbargrundstücke entstehen zu lassen.

9. Ver- und Entsorgung

Anschlußmöglichkeiten an die Grundnetze aller Ver- und Entsorgungsträger sind im Änderungsgebiet vorhanden. Weitergehende Erläuterungen sind entbehrlich, da es sich bei der 18. Änderung des Bebauungsplanes Ap 129 um die Neuauflage eines alten und fast vollständig realisierten Bebauungsplanes handelt.

10. Entwässerung

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) aufgrund 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.

Eine detaillierte Untersuchung der Versickerungsfähigkeit sowie die daraus resultierende Festsetzung waren bei dieser Bebauungsplanänderung entbehrlich, weil es sich um die Neuauflage eines fast volllständig realisierten Bebauungsplanes handelt. Die Frage der Beseitigung des Oberflächenwassers der hinzukommenden vier Wohneinheiten südlich der Herrenstraße ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Unabhängig davon bleibt es dem einzelnen Privateigentümer unbenommen, den Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen seines Grundstückes durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen. Dies setzt allerdings den Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten voraus. Es bedarf im weiteren einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Diese Vorgehensweise bringt neben der Schonung von Ressourcen (Entlastung des Kanalnetzes) eine Verringerung der Entwässerungsgebühren mit sich.
In den Änderungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

11. Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan Ap 129 ist bereits seit dem 25.08.1972 rechtsverbindlich. Nach § 42 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit, d. h. im vorliegenden Fall, innerhalb einer Frist von sieben Jahre ab Inkrafttreten des novellierten Bundesbaugesetzes (01.01.1977) aufgehoben oder geändert wird. Insoweit sind im vorliegenden Fall keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. In den Bestand der vorhandenen Nutzung wird durch die vorgesehene Änderung nicht eingegriffen.

12. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 10.02.1998

Glaser.
Leiter des Stadtplanungsamtes

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18.06.1998 der Änderung Nr. 18 des Bebauungsplanes Ap 129 - Aplerbecker-Mark-Ost - nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Dortmund, den 10.08.1998

Hänsel

H ä n s e l