BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 3 DES
BEBAUUNGSPLANES
BR 126

1. AUSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung Nr. 3 des

Bebauungsplanes Br 126 - Sendstraße -

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich

2. Anlaß für die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

4. Verkehr
4.1 Öffentlicher Nahverkehr
4.2 Äußere und Innere Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

6. Altlasten

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bindungen sowie Erhaltung von vorhandener Bepflanzung

8. Eingriffsminimierende Maßnahmen

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

1. **Änderungsbereich**

Änderungsbereich zwischen der Nordseite der Sendstraße im Süden, der Westseite der Wohnbebauung westlich Erbenstraße 1 - 9 im Osten, der Westseite des Flurstückes 2696, Gemarkung Brackel, Flur 5 und deren geradliniger Verlängerung nach Norden im Westen und der geradlinigen Verlängerung der Straße Fronbotenweg nach Westen bis zur verlängerten Westseite des v. g. Flurstückes 2696 in Dortmund-Brackel.

2. **Anlaß für die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung**

Die v. g. "Gemeinbedarfsfläche" wird nicht mehr in vollem Umfang für den Schulbedarf benötigt. Entsprechend diesem Aspekt ist bereits für eine direkt an die Sendstraße angrenzende Teilfläche ein Alten- und Pflegewohnheim genehmigt worden. Die Genehmigung wurde gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Das Alten- und Pflegewohnheim in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt (AWO) ist zwischenzeitlich im Rohbau fertiggestellt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens Br 126 wird die bestehende Festsetzung "Fläche für Gemeinbedarf - Schule -" der tatsächlichen Nutzung entsprechend in "Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -" geändert. Auf der sich im Norden anschließenden Grundstücksfläche (Fläche für den Gemeinbedarf - Schule) sollen nunmehr in direkter Zuordnung zu dem Alten- und Pflegewohnheim Gebäude mit Altenwohnungen errichtet werden. Das erfordert eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Br 126 von "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -" in "Allgemeines Wohngebiet".

3. **Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung**

Entsprechend den Zielen, dringenden Wohnraumbedarf zu decken und zugleich sparsam mit Grund und Boden umzugehen, soll der Bebauungsplan Br 126 in der Form geändert werden, daß die Grundstücksfläche westlich der Wohnhäuser Erbenstraße 5 - 9 die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" erfährt. Gleichzeitig ist eine Baugrenzenfestsetzung geplant, durch die zwei Baukörper entstehen können. Die geplante zweigeschossige Bebauung mit Altenwohnungen umfaßt insgesamt ein Volumen von 36 Wohnungseinheiten.

Nördlich der Sendstraße ist das Bauvorhaben des Alten- und Pflegewohnheimes in 3-geschossiger Bauweise bereits weitgehend realisiert. Diese Nutzung wird entsprechend in das Änderungsverfahren einbezogen, d. h. es erfolgt die Änderung der Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -" in Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -.

Für das Alten- und Pflegewohnheim wird eine Zahl von max. drei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Der ruhende Verkehr ist auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage direkt nördlich der Sendstraße untergebracht.

4. Verkehr

4.1 Öffentlicher Nahverkehr

Das Stadtteilzentrum Brackel und die Innenstadt Dortmund können durch die ca. 400 m entfernten Straßenbahnlinien 403 und 408 erreicht werden. Die S-Bahnlinie S 4 liegt in einer Entfernung von ca. 1.000 m.

4.2 Äußere und innere Erschließung

Äußere Erschließung

Über die Hannöversche Straße und den Anschluß an die B 236 ist der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Das Alten- und Pflegewohnheim wird direkt von der Sendstraße her erschlossen. Für die nördlich dieser Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehenen Altenwohnungen ist eine Mischverkehrsfläche festgesetzt, die von der Sendstraße in nördlicher Richtung in den Innenbereich geführt wird und in einer Wendeanlage endet.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt die Festsetzung entsprechender Gemeinschaftsstellplatzanlagen in dem erforderlichen Volumen für das Alten- und Pflegewohnheim.

5. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksentwässerung des für die Altenwohnungen vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes erfolgt zur vorhandenen städtischen Kanalisation im Fronbotenweg oder Botdingweg hin.

Für die Mischverkehrsfläche ist ein Straßenentwässerungskanal (ca. 200 m, DN 300) zur Sendstraße zu verlegen.

Die Entwässerung des Altenheimgrundstückes erfolgt zur Sendstraße hin.

Die Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden oder können kurzfristig hergestellt werden.

6. Altlasten

Der Planbereich ist im Detailplan - Maßstab 1 : 5.000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte / Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen nicht gekennzeichnet.

Weitere Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen dem Umweltamt derzeit nicht vor.

7. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von vorhandener Bepflanzung**

Die ausschließliche Realisierung von Altenwohnungen soll durch entsprechende Baulast sichergestellt werden. Dies führt auch dazu, daß nach Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 28.09.1993 (GV NW S. 740) grundsätzlich keine Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich sind. Allerdings besteht aus grundsätzlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Überlegungen heraus die Notwendigkeit, grundstücksbezogene Festsetzungen zu treffen,sowie Abpflanzungsmaßnahmen auf den angrenzenden städtischen Grundstücken durchzuführen. Entsprechend dieser Prämisse werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) getroffen. Am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches soll als Übergang zur freien Landschaft eine freiwachsende Hecke mit angrenzenden Wildkräutersäumen entstehen.

Als Abschirmung des geplanten Altenheimes sowie der Altenwohnungen zur vorhandenen Wohnbebauung ist auf der östlichen Seite eine dichte Sichtschutzpflanzung festgesetzt.

Im Bereich vorhandener Leitungstrassen dürfen nur flachwurzelnde Gehölze verwendet werden.

Um eine möglichst rasche und einheitliche Funktionserfüllung der Bepflanzung zu gewährleisten, werden die Anpflanzgrößen als optimale Rahmenbedingungen festgesetzt. Weiterhin sollen nur heimische, standortgerechte Gehölze Verwendung finden (im Anhang zu dieser Begründung ist eine Gehölzartenliste beigefügt).

Heimische, standortgerechte Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen meist resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Weiterhin benötigen sie einen geringeren Pflegeaufwand (z. B. Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz), wovon sowohl Eigentümer als auch Naturhaushalt profitieren. Zudem bieten diese Gehölzarten der heimischen Tierwelt durch Blüten- und Fruchtbildung eine wichtige Nahrungsquelle. Die Auswahl landschaftsgerechter Gehölze wirkt einer anthropogenen Überformung entgegen und ergänzt die vorhandenen Bestände entsprechend ihrem Charakter.

8. **Eingriffsminimierende Maßnahmen**

Nach § 1 Abs. 5 Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen.

Entsprechend dieses Grundsatzes werden auch in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 4 a Abs. 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierungs der negativen Auswirkungen in den Bereichen Boden, Wasser, Klima, Arten-und Biotopschutz und Landschaftsbild festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen:

- *Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien.*

- *Durchführung von Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung und Nutzung als Brauchwasser bzw. Versickerung von Niederschlagswasser (Hinweis).*

Eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch eine Reduzierung der Versiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen soll den Oberflächenwasserabfluß im Baugebiet reduzieren. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Des weiteren wird das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf entzogen und kann zu einer Anreicherung des Grundwasservorkommens führen.

Mit einer Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser kann ein sparsamerer Umgang mit der Ressource Wasser erzielt werden. Neben dem für den Verbraucher reizvollen ökonomischen Nutzen führt diese Maßnahme ebenfalls zu einer Entlastung des Naturhaushaltes.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Da sich das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, werden bodenordnende oder sonstige Maßnahmen nicht notwendig.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan-Bereich berührt.

In der Fläche nördlich der Sendstraße wurden 1993 bereits Bodendenkmale entdeckt, die sich nach Norden fortsetzen.

Die Dokumentierung des Bodendenkmals im Bereich der überbaubaren Flächen ist Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens und wird in Kürze ausgeführt werden.

Darüber hinaus gilt für den gesamten Änderungsbereich folgender Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0231/ 50 - 2 42 92, FAX: 0231 / 50 - 2 57 88) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/12 61, Fax-Nr.: 02761/24 66) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein- Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11. Städtebaulichen Zahlenwerte

WA	=	10.605 qm	41,2 %
Fläche für Gemeinbedarf	=	13.878 qm	53,9 %
Mischverkehrsfläche	=	1.268 qm	4,9 %
Gesamt	=	**25.751 qm**	**100 %**

Neue Wohneinheiten: **ca. 36 WE.**

12. Kosten

Die Kosten für die Anpflanzung sowie für die Anwuchspflege von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Grundstücke betragen ca. 86.000,-- DM.

Die Ausbaukosten für die Straßenentwässerung betragen ca. 100.000,-- DM.

Die Straßenausbaukosten für die Erschließungsanlage sind überschläglich mit 280.000,-- DM ermittelt worden. Es ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages beabsichtigt. Nach erfolgtem Ausbau wird die Erschließungsanlage an die Stadt Dortmund übertragen und vom Tiefbauamt dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Dortmund, den 23.03.1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Liste : **Sträucher/Gehölze für freiwachsende und/oder geschnittene Hecken**

Pflanzenart	als Schnitthecke geeignet	besonders schattenverträglich	Wuchshöhe
Acer campestre - Feldahorn	x	x	bis 15 m
Amelanchier canadensis - Felsenbirne	-	-	bis 8 m
Carpinus betulus - Hainbuche	x	x	bis 20 m
Cornus mas - Kornelkirsche	-	-	bis 8 m
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	-	x	bis 4 m
Corylus avellana - Hasel	-	-	bis 6 m
Crataegus monogyna oder oxyacantha - Eingriffiger oder zweigriffiger Weißdorn	x	-	bis 7 m
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen -	-	-	bis 6 m
Fagus sylvatica - Rotbuche	x	-	bis 30 m
Ilex aquifolium - Gewöhnliche Hülse	x	-	bis 10 m
Ligustrum vulgare - Liguster	x	x	bis 5 m
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche	-	x	bis 5 m
Prunus padus - Traubenkirsche	-	-	bis 10 m
Prunus spinosa - Schlehe	-	-	bis 6 m
Rhamnus frangula - Faulbaum	-	x	bis 5 m

Pflanzenart	als Schnitthecke geeignet	besonders schattenverträglich	Wuchshöhe
Rosa canina - Hundsrose	-	-	bis 3 m
Rosa rubiginosa - Apfelrose	-	-	bis 3 m
Rubus idaeus - Himbeere	-	-	bis 1,5 m
Rubus fruticosus - Echte Brombeere	-	x	bis 1,5 m
Salix alba - Silberweide	-	-	bis 20 m
Salix caprea - Salweide	-	-	bis 6 m
Salix cinerea - Grauweide	-	-	bis 5 m
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	-	x	bis 7 m
Viburnum opulus -Wasserschneeball	-	x	bis 4 m

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 16.06.1994 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Br 126 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, BGBL. III 213 - 1) beizufügen.

Dortmund, den 21.06.94

Müller-Kästner

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat