BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 3 DES
BEBAUUNGSPLANES
BR 128

1. AUSFERTIGUNG



B E G R Ü N D U N G

zur vereinfachten Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes

Br 128 - Bannweg -

1. Änderungsbereich

Im Norden wird der Änderungsbereich begrenzt durch die nördliche Begrenzungslinie des Flurstückes 953 (Gemarkung Brackel, Flur 5), die Westseite der Straße Bannweg und durch die nördliche Begrenzung des Grundstückes Bannweg Nr. 6. Im Osten bildet die Grenze die Ostseite der Grundstücke mit den Flurstücknummern 2549, 2550, 2462 und 120. Im Süden verläuft die Begrenzungslinie entlang der Nordseite der Sendstraße bis in Höhe des nach Norden abknickenden Fuß- und Radweges. Weiter entlang dieses Fuß- und Radweges bis zur Straße Sindfeld, der Westseite der Straße Sindfeld folgend bis zum Bannweg, entlang der Südseite des Bannweges und der westlichen Grenze der Grundstücke mit den Flurstücknummern 2538 und 953 in nördlicher Richtung in Dortmund-Brackel.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Spielflächen

Entsprechend der Bedarfsberechnung für Spielflächen besteht für den Bereich zwischen den Straßen "Am Westheck", "Sendstraße", "Westkamp" und "Hannöversche Straße" die dringende Notwendigkeit, einen Kinderspielplatz der Kategorie "B" (vorzugsweise für schulpflichtige Kinder) zu errichten.

Hierfür ist der Standort nördlich der Straße "Bannweg" unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der Lage im Einzugsbereich und aus stadtgestalterischer Sicht ausgewählt worden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Bereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Es wird somit eine Änderung der Festsetzung in öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - erforderlich. Die bisher festgesetzten Baugrenzen werden ebenfalls geändert und in Abstand von 3 m entlang der Westseite sowie der Nordseite der öffentlichen Grünanlage geführt.

2.2 Wohnbauflächen

Aufgrund des derzeitigen Fehlbedarfes an Wohnbauflächen soll durch entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ein Beitrag geleistet werden, im Bereich südöstlich der Straße "Bannweg" dieses Defizit zu verringern.

Dazu ist geplant, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 128 parallel zur Straße "Bannweg/Sindfeld" in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baugebiet (Tiefe 20 m) zu ändern. Zugunsten einer besseren städtebaulichen Nutzbarkeit sollen anstelle dieses Baugebietes einzelne in die Tiefe gehende "Baufenster" festgesetzt werden. Gleichzeitig soll auch die Bauweise festgeschrieben werden (offene Bauweise), die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 128 nicht geregelt war. Die Dachform (Satteldach) und die Dachneigung (30° - 45°) werden unverändert übernommen.

Es ist beabsichtigt, im Bereich südöstlich "Bannweg" sowie nördlich der Sendstraße Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen festzusetzen.

Zur Erschließung der Grundstücke südöstlich der Straße "Bannweg" ist der teilweise Ausbau der Straße "Sindfeld" als öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -) erforderlich. Der sich anschließende Fuß- und Radweg bindet den angesprochenen Bereich an die Sendstraße an.

3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB**

Die im Änderungsplan unter § 2 getroffene textliche Festsetzung findet ihre gesetzliche Grundlage im § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB.

Neben ihrer städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Bedeutung dient die Festsetzung auch der Beachtung der übrigen Grundsätze der Bauleitplanung, wie Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlage. Durch diese textliche Festsetzung soll erreicht werden, daß der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen so gering wie möglich gehalten wird und das Kleinklima durch Minimierung von Lufttemperaturschwankungen positiv beeinflußt wird. Dies wiederum trägt zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes bei und erfüllt damit die Ansprüche des § 1 Abs. 5 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse.

Begrünung von Garagenflachdächern (§ 2)

Die geforderte Dachbegrünung gem. § 2 der textlichen Festsetzungen stellt neben den zuvor genannten Gründen eine notwendige Eingriffsminimierung im Sinne des Landschaftsgesetzes dar:

- Die Dachbegrünung senkt und drosselt den Oberflächenabfluß von Niederschlägen.

- Sie erhöht durch die natürliche Verdunstung die Luftfeuchtigkeit und trägt damit zur erhöhten Staubbindung über dem Dachbereich bei.

- Ferner bietet sie Lebensraum für Pflanzen und Kleinlebewesen.

Daneben bietet eine solche Begrünungsmaßnahme dergestalt Vorteile, daß die Dachhaut vor extremen Temperaturzunahmen geschützt wird, die Reparaturanfälligkeit gemindert wird und damit gleichzeitig der Aufwand an Folgekosten für die Erhaltung des Objektes gesenkt wird.

4. **Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW**

Ausgangspunkt dieser Gestaltungsfestsetzung ist die Überlegung, daß nach § 9 Abs. 1 BauO NW ohnehin die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind.

Über diesen Grundsatz hinaus bietet § 81 BauO NW die spezielle Möglichkeit, hinreichend konkrete Gestaltungsfestlegungen zu treffen und diese gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (§ 3)

Die textliche Festsetzung des § 3 über die bei der Herstellung von privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken - wie Garagenzufahrten und Stellplätze für Kfz - zu verwendenden Materialien, soll nicht nur den städtebaulichen Ansprüchen gerecht werden, sondern auch ermöglichen, die nicht bebauten Grundstücksflächen attraktiv zu gestalten, ohne dabei die ökologischen Anforderungen nach möglichst geringer Flächenversiegelung zu vernachlässigen. Neben der positiven optischen Gestaltungswirkung hat die Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien den Vorteil, daß Niederschlagswasser dem Grundwasser unmittelbar zugeführt werden kann.

Auch leisten diese unversiegelten Flächen für den Grundstückseigentümer ihren Beitrag, laufende Folgekosten wie z. B. Grundbesitzabgaben zu senken, da sie nicht in die Berechnung der Abwassergebühren einbezogen werden.

Die Befestigung der Stellplätze und Transportwege für Müllbehälter ist bereits durch die - hier speziellere - "Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Dortmund" geregelt, so daß es keiner weiteren Ausgestaltung durch den Bebauungsplan mehr bedarf.

5. Altlasten

Der Übersichtsplan über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen in der Stadt Dortmund enthält für den Änderungsbereich keine Eintragung. Weitere Erkenntnisse liegen ebenfalls nicht vor.

6. Kosten

Überschlägig ermittelt - Stand 1992 -

Maßnahmen	Gesamtkosten DM	Anliegerbeiträge DM	Städt. Anteil DM
Grunderwerb für Straßen	16.000,--	14.400,--	1.600,--
Ausbau öffentlicher Grünflächen	70.000,--	-	70.000,--
Straßenausbau	16.500,--	14.850,--	1.650,--
	102.500,--	29.250,--	73.250,--

Dortmund, den 11.08.1992

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 24.09.1992 beschlossen, diese Begründung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Br 128 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) (derzeit gültige Fassung) beizufügen.

Dortmund, den -7.OKT. 1992

Müller-Kästner

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