1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 2
des Bebauungsplanes
Br 166
- Ortskern Asseln -

Satzung

1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 2
des Bebauungsplanes
Br 166
- Ortskern Asseln -

Satzung

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 2

des Bebauungsplanes Br 166

- Ortskern Asseln -

Satzung

...

Inhalt:

1. **Änderungsbereich**

2. **Bestehendes Planungsrecht**
2.1 **Flächennutzungsplan**
2.2 **Bebauungsplan**

3. **Inhalt der Änderung**

4. **Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung**

5. **Ver- und Entsorgung**
5.1 **Versorgung**
5.2 **Entsorgung**
5.3 **Schmutzwasser/Niederschlagswasser**

6. **Denkmalschutz**

7. **Umweltbelange**
7.1 **Altlasten**
7.2 **Baumschutz**

8. **Städtebauliche Zahlenwerte**

9. **Kosten**

...

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Heydbrekenstraße, die zwischen der Straße „Im Eck“ und dem Haus Heydbrekenstraße 29 als „Mischverkehrsfläche“ ausgebaut ist. Auf einer Länge von ca. 20 m schließt sich in nördlicher Richtung ein Fuß- und Radweg an, der an der Wendeanlage des Kocklinckeweges seinen Abschluss findet. Im Norden bildet die nördliche Grenze der bebauten Besitzung Heydbrekenstraße 29 (Gemarkung Asseln, Flur 7, Flurstück 1147) die Grenze des Änderungsbereiches.

Im Osten wird der Änderungsbereich durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1147 und Nr. 1149 begrenzt. Im Süden verläuft die Änderungsbereichsgrenze entlang der Nordseite des Elisabeth-Wilms-Weges in westlicher Richtung bis zur Heydbrekenstraße in Dortmund-Asseln (siehe auch beigefügten Übersichtsplan).

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Br 166 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Br 166 – Ortskern Asseln – ist seit dem 23.05.1986 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet und im Bereich des Hauses Heydbrekenstraße 29 eine Fläche für ein Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Stadt Dortmund fest. Die Wohnbebauung ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,7. Die Bauweise weist nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig aus.
Entlang der Südgrenze des Grundstückes Heydbrekenstraße 27 ist im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die im öffentlichen Straßenraum dargestellten und im entsprechenden Straßenabschnitt realisierten Einstellplätze gesichert.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Br 166 Gestaltungsfestsetzungen auf der Grundlage der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Dachform, Dachneigung und Firstrichtung).

Durch die Anforderungen an die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung sollen die Voraussetzungen zur Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes geschaffen werden. Die zwischenzeitlich realisierten Wohnhäuser entsprechen diesem Planungsziel.

...

3. Inhalt der Änderung

Teilweise Verzicht auf die Sicherung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der nördlichen Straßengrenze des Elisabeth-Wilms-Weges im Bereich der vorhandenen öffentlichen Stellplätze, Festsetzung einer ergänzenden überbaubaren Grundstücksfläche nördlich der vorgenannten Wohnstraße, Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Wendeanlage – Heydbrekenstraße, Kocklinckeweg -, Änderung der Bauweise in einem Teilbereich von „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" in „nur Hausgruppen zulässig", Festsetzung der Dachform „Satteldach", bei einer Höchstgrenze der Traufhöhe von 3,50 m und Festsetzung der Dachneigung von 35° bis 45°. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Br 166 bleiben unverändert erhalten. Gleiches gilt für die zugunsten der Stadt Dortmund mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zu belastende Fläche entlang der Westseite des Fuß- und Radweges.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Auf Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer innerhalb des Änderungsbereiches sollen die Baugrenzen in der Form geändert werden, dass auf dem hinterliegenden Teil des Grundstückes Heydbrekenstraße 27 ein freistehendes Einfamilienhaus und auf dem vorderen Grundstücksteil eine Hausgruppe mit drei Reihenhäusern innerhalb eines heute bestehenden Baufensters realisiert werden kann. Die Erschließung des freistehenden Einfamilienhauses soll von dem Elisabeth-Wilms-Weg erfolgen. Um dieses zu ermöglichen, muss die Festsetzung – Bereich ohne Ein- und Ausfahrt – entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Elisabeth-Wilms-Weges teilweise aufgehoben werden. Aus verkehrlicher Sicht ist diese Änderung vertretbar, da die Verkehrsfläche – Elisabeth-Wilms-Weg – einschließlich der erforderlichen Einstellplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum realisiert sind. Eine Grundstückszufahrt in ausreichender Breite ist westlich der vorgenannten Einstellplätze möglich.

Die geplante Bebauung in Form einer Hausgruppe im Eckbereich Heydbrekenstraße/ Elisabeth-Wilms-Weg und eines freistehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Heydbrekenstraße 27 fügt sich im Hinblick auf die bestehende Doppelhausbebauung westlich der Heydbrekenstraße und die vorhandenene Hausgruppe im Bereich südlich der Straße „Auf der Burg"/westlich der Heydbrekenstraße, sowie die Hausgruppen am Ascloonweg in die nähere Bebauung ein.

Die Bebauung im Änderungsbereich wird abgerundet durch eine mögliche Einzel- bzw. Doppelhausbebauung südlich der Wendeanlage Kocklinckeweg auf dem Grundstück Heydbrekenstraße 29. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Wendeanlage. Bei dieser Änderung handelt es sich lediglich um eine Reduzierung des Baufensters östlich Heydbrekenstraße 29 bei gleichzeitiger Festsetzung eines neuen Baufensters südlich der Wendeanlage der Straße Kocklinckeweg. Die Festsetzungen der Änderung Nr. 2, die eine Hausgruppe, ein Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus ermöglichen, erfolgen insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur.

Dementsprechend wurde auch eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen mit einer Traufhöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 35° - 45° in der Änderungsplanung

...

vorgeschrieben. Diese Maßgabe gewährleistet das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung mit einem stark geneigten Satteldach, bei der das Erdgeschoss ein Vollgeschoss ist und das zweite Vollgeschoss im vollausgebauten Dach liegt. Somit wird die Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sichergestellt.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen beschränkt. Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass in dem Änderungsbereich entsprechend dem Plangebiet des Bebauungsplanes Br 166 eine kleingliedrige Ortsstruktur entsteht, die von einer Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Im Hinblick auf diese Zielsetzung und die Sicherung sowie Entwicklung der vorhandenen Nutzungsstruktur werden in den allgemeinen Wohngebieten die allgemein zulässigen zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbauberiebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Die Fläche östlich des vorhandenen Fuß- und Radweges wird als Fläche mit einem Leitungsrecht (unterirdisch) zugunsten der Stadt Dortmund festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

5.2 Entsorgung

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind so ausgebaut, dass sie von den Fahrzeugen der EDG (Entsorgung Dortmund GmbH) befahren werden können.

5.3 Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Änderungsbereiches ist durch das vorhandene Kanalnetz sichergestellt.
Hinsichtlich des Niederschlagswassers gilt für den gesamten Änderungsbereich der Hinweis zu § 51 a LWG NW, der in den Änderungsentwurf aufgenommen wurde.
Hinsichtlich der Befestigung der geplanten privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstükken wie z. B. Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche wurde eine entsprechende Festsetzung in den Änderungsentwurf aufgenommen.

6. Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine baulichen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf beinhaltet einen entsprechenden Hinweis auf die Meldepflicht solcher Entdeckungen.

...

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten/Bodenverunreinigungen

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte sind für den Änderungsbereich keine Hinweise über Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten. Auch liegen keine sonstigen Erkenntnisse über Altlasten vor.

7.2 Baumschutz

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes wurde ein entsprechender Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen, der für den gesamten Änderungsbereich gilt.

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Baugebiete	
– Allgemeine Wohngebiete	3 524 qm

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Dortmund, den 07.11.2000

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.02.2001 beschlossen, diese Begründung dem Bebauungsplan Br 166 – Ortskern Asseln (Änderung Nr. 2) nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) beizufügen.

Dortmund, den 01.03.2001

Im Auftrag

Nickisch
Abteilungsleiter