BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES

Hö 235

- Silberhecke -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

BEGRÜNDUNG

zur Änderung Nr. 1 des

Bebauungsplanes Hö 235 - Silberhecke -

Gliederung

1. Änderungsbereich

2. Situation im Änderungsbereich

3. Änderungsanlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

4. Erläuterungen zum Inhalt der Änderung
4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen
4.3 Äußere Gestaltung
4.4 Wohnfolgeeinrichtungen

5. Verkehrliche Erschließung
5.1 Äußere Erschließung
5.2 Innere Erschließung
5.3 Ruhender Verkehr
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

6. Ver- und Entsorgung
6.1 Wasser, Gas, elektrische Energie
6.2 Abfallbeseitigung, Hausmüll
6.3 Entwässerung

7. Grünflächen/Freiräume

8. Immissionsschutz

9. Altlasten

10. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
11.1 Baudenkmale
11.2 Bodendenkmale

12. Bestehendes Planungsrecht

13. Städtebauliche Daten

14. Kosten

15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Änderungsbereich (identisch mit Planbereich)

Die Änderungsbereichsgrenze verläuft im Norden in einem Abstand von ca. 4 m entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Zillestraße. Lediglich in einem Bereich von ca. 30 m östlich des Grundstückes Zillestraße Nr. 75 bis in Höhe der östlichen Kante des Gebäudes Zillestraße Nr. 69 verläuft sie entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Zillestraße.

Im Osten verläuft die Grenze entlang der westlichen Straßenseite der Preinstraße und im Süden entlang der Südseite der Straße Silberhecke. Im Westen verläuft die Grenze entlang der nördlichen Seite der Straße Schlickenkamp und der Ostseite des Verbindungsweges zur Zillestraße.

2. Situation im Änderungsbereich

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Wohnbebauung und z. T. gewerbliche Einrichtungen befinden sich an der Preinstraße, Silberhecke und Schlikkenkamp. Ein öffentlicher A + B-Spielplatz liegt im Westen des Planbereiches.

Eine 220 Kv-Freileitung der VEW überspannt den Planbereich in Ost-West-Richtung.

3. Änderungsanlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

Von der Eigentümerin des durch die Änderung betroffenen Wohngebietes wurde der Wunsch geäußert, sowohl für die auf der Südseite der Zillestraße als auch auf der Nordseite der "Silberhecke" vorgesehene Wohnbebauung die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse um jeweils ein Geschoß zu erhöhen.

Dieser Wunsch entspricht sowohl der gewachsenen Nachfrage nach Wohnraum als auch dem im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

4. Erläuterungen zum Inhalt der Änderung

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird durch die vorliegende Änderung nicht verändert, da durch die unter Ziffer 3 dieser Begründung beschriebene Aufstockung der Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten ist.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Durch die Änderung wird lediglich für die auf der Südseite der Zillestraße und auf der Nordseite der "Silberhecke" vorgesehene Wohnbebauung das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht (Erhöhung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse um jeweils ein Geschoß). Die Art der baulichen Nutzung sowie die festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen bleiben unverändert.

Die entsprechende Erhöhung der Geschoßflächenzahlen führt zu einer dem Standort angemessenen und städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichte.

4.3 Äußere Gestaltung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung (z. B. Gestaltung von Einfriedungen, Abfallbehältern und Werbeanlagen) bleiben durch die Änderung Nr. 1 dieses Bebauungsplanes unverändert.

4.4 Wohnfolgeeinrichtungen

Durch dieses Änderungsverfahren werden lediglich ca. 50 Wohnungseinheiten zusätzlich hinzukommen. Die im Nahbereich vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen (wie z. B. Schulen, Kindergärten und Sportstätten) verfügen über ausreichende Kapazitäten, um diese hinzukommenden Wohnungseinheiten mitversorgen zu können.

5 Verkehrliche Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Der Änderungsberich ist über die Preinstraße und Zillestraße gut an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz und hierüber auch an das überregional bedeutsame Straßennetz angebunden.

5.2 Innere Erschließung

Der Änderungsberich wird sowohl über Anbindungen an die Zillestraße als auch über die Straßen "Silberhecke" und Preinstraße erschlossen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben unverändert.

5.3 Ruhender Verkehr

Durch die im Änderungsverfahren hinzukommenden ca. 50 Wohnungseinheiten werden ca. 50 zusätzliche Stellplätze erforderlich, so daß der bisher ermittelte Stellplatzbedarf von ca. 350 Stellplätze sich auf ca. 400 erhöht. Diese Stellplätze werden auf drei Stellplatzanlagen im inneren Erschließungssystem und zwei Stellplatzanlagen auf der Nordseite der Straße "Silberhecke" (östlich des Hauses Nr. 26 und westlich des Hauses Nr. 52) untergebracht. Für jede hinzukommende Wohnungseinheit wurde lediglich ein Stellplatz als ausreichend erachtet, da der Plan- und Änderungsbereich gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen ist.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der direkt an das Änderungsgebiet angrenzende Bushaltepunkt "Preinstraße" bietet sowohl den Anschluß an die Buslinie 454, die einen direkten Übergang zur Stadtbahnhaltestelle der U 49 in Hacheney besitzt als auch die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Hörde und den Umstieg in die Stadtbahnlinie U 41 durch die Buslinie 441. Mit beiden Stadtbahnlinien ist auf direktem Wege die Dortmunder Innenstadt zu erreichen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser, Gas, elektrische Energie

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann aus den vorhandenen Leitungen sichergestellt werden.

6.2 Abfallbeseitigung, Hausmüll

Die Stadt Dortmund ist abfallbeseitigungspflichtig. Die EDG sorgt im Auftrag der Stadt für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung.

6.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Kanal in der Preinstraße abgeleitet.

Auch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geforderte Entsorgung der Oberflächenwasser bleibt unverändert. So werden die im nördlichen Teil des Plan- und Änderungsbereiches anfallenden Oberflächenwasser in einem naturnah gestalteten, wechselhaften Bereich zurückgehalten, wo sie versickern und verdunsten können. Ein Überlauf bei stärkeren Regenfällen wird von dem in der Zillestraße vorhandenen Kanal aufgenommen.

7. Grünflächen/Freiräume

Durch dieses Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Hö 235 werden keine zusätzlichen Grünflächen bzw. Freiräume in Anspruch genommen, so daß die hierzu im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Aussagen und Festsetzungen unverändert bleiben.

8. Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Regelungsbedarf zum Immissionsschutz ausgelöst.

9. Altlasten

Im Änderungsbereich (zugleich Planbereich) ist oberflächennaher Bergbau umgegangen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die hiervon betroffenen Flächen entsprechend gekennzeichnet und zwei bekannte einsturz- und senkungsgefährdete Zonen ehemaliger Tagesöffnungen eingetragen. Eine Überbauung ist nach den Festsetzungen nicht vorgesehen.

Der Änderungsbereich ist in der Übersichtskarte Altstandorte und Altablagerungen nicht als altlastenverdächtig gekennzeichnet.

Unmittelbar nördlich angrenzend liegt jedoch die erheblich mit Schadstoffen belastete Fläche der ehemaligen Zeche Krone.

Aufgrund der Lage zum Änderungs- und Plangebiet und dem Geländegefälle in nördlicher Richtung kann ein Schadstoffeintrag auch über einen Grundwasserstrom in den Bereich Silberhecke ausgeschlossen werden.

10. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen (nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen)

Da durch die vorstehende Änderung des Bebauungsplanes für die zusätzlich zu schaffenden Wohnungseinheiten keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden, bleiben die bisherigen in der Begründung zum Bebauungsplan erarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsregelungen im wesentlichen unverändert.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11.1 Baudenkmale

Zu schützende Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

11.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht bekannt.

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 und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 12 61/ FAX: 02761 - 24 66) unverzüglich anzuzeigen; die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgewsetz 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).

12. **Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Hö 235 - Silberhecke - ist seit dem 28.05.1993 rechtsverbindlich.

13. **Städtebauliche Daten**

Wohnbaufläche	6,07 ha
Mischgebiet	0,35 ha
Verkehrsfläche	1,38 ha
öffentliche Grünfläche	1,62 ha
private Grünfläche	0,40 ha
gesamter Plan- und Änderungsbereich	**9,82 ha**

vorhandene Wohnungseinheiten (einschließlich der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglichten Wohnungseinheiten)	**320 WE**
durch die Planänderung hinzukommende Wohnungseinheiten	**50 WE**

14. **Kosten**

Die durch diese Änderung entstehenden Mehrkosten werden ausschließlich von dem Vorhabenträger getragen. Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten.

15. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Durch diese Änderung werden keine Grundstücke zusätzlich in Anspruch genommen, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Dortmund, den 17.01.96

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor