B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes

Hom 201 – Kuntzestraße –

...

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Bestehendes Planungsrecht
2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Bebauungsplan

3. Inhalt der Änderung

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

5. Grünplanung und Ausgleichsverpflichtung

6. Altlasten, Bergbauliche Auswirkungen und Methanausgasungen

7. Entwässerung

8. Schallschutz

9. Kosten

1. Änderungsbereich

Bereich zwischen der Südseite der Kuntzestraße, der Ostseite der Domänenstraße, der Nordseite der Christianstraße und der Westseite der Löttringhauser Straße in Dortmund-Hombruch (siehe auch Übersichtsplan).

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Bebauungsplan

Der seit dem 18.01.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Hom 201 setzt den angesprochenen Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 bis 1,0 fest.

3. Inhalt der Änderung

Verlagerung von 3 Flächen für Gemeinschaftskinderspielplätze und Festsetzung von 3 Flächen für Gemeinschaftsgaragen sowie Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise.

4. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Bei den dreigeschossigen Wohnhäusern im Änderungsbereich zwischen Christianstraße und Kuntzestraße handelt es sich um Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen. Die Bewohner der insgesamt sechs Gebäudezeilen verfügen nicht über ausreichende Stellplätze bzw. Garagen. Es ist daher der Wunsch geäußert worden, in diesen Wohnquartieren Garagen zu realisieren, um das bestehende Defizit auszugleichen. Es bietet sich an, die nachgefragten Garagen direkt nördlich der Christianstraße zwischen den Bauzeilen zu realisieren.

In diesem Bereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt drei Gemeinschaftskinderspielplätze festgesetzt; jedoch in der Örtlichkeit nicht realisiert. Es handelt sich um Kleinkinderspielflächen der Spielplatzkategorie C, die bei der Realisierung von Mietwohnungsbauten auf privatem Grund nachzuweisen sind. Entgegen früherer Praxis werden Kleinkindserspielplätze (Kategorie C) heute nicht mehr in Bebauungsplänen festgesetzt, da ihre Realisierung gem. Landesbauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren geprüft wird. Die Erstellung von privaten Spielflächen ist auch bei Realisierung der geplanten Garagen noch innerhalb der privaten Grünflächen zwischen den Bauzeilen möglich.

Da mit den drei für die Garagen in Anspruch genommenen Gemeinschaftskinderspielplätzen seinerzeit der Spielplatznachweis für den Geschosswohnungsbau erbracht worden ist, sollen diese ersatzweise wieder mittig in allen drei Baugebieten in einer Größe von jeweils ca. 100 m² festgesetzt werden.

Die öffentliche Spielplatzversorgung ist durch die Überplanung der Flächen nicht berührt. Durch den vorhandenen Spielplatz an der Singerhoffstraße (Spielplatzkategorie A,B,C) mit einer Größe von 9.450 m² ist die öffentliche Spielplatzversorgung für den Einzugsbereich gedeckt.

Die geplanten Garagen sollen direkt zur Christianstraße orientiert und von dort angefahren werden, so dass die Wohngebäude keinen Geräuschimmissionen durch Fahrverkehr ausgesetzt sein werden.
Die Garagenanlagen sind dergestalt konzipiert, dass jeweils 2 Garagen in Längsaufstellung und 3 Garagen in Queraufstellung zur Christianstraße angeordnet werden sollen. Es sind Flachdachgaragen aufzustellen.

In den Änderungsplan werden textliche Festsetzungen zur grünplanerischen Integration der Garagenanlagen innerhalb der Gemeinschaftsgrünanlagen aufgenommen. Gleichzeitig wird hierdurch der ökologische Ausgleich für die in Anspruch genommener Gehölze sichergestellt. Danach sollen die nach Norden ausgerichteten Wände der Garagen eine Begrünung durch Sträucher erhalten. Zudem ist nördlich jeder Garagenanlage ein Laubbaum zu pflanzen. Ferner ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Sofern sich der Bedarf für die Realisierung einer oder mehrere privater Gemeinschaftskinderspielplätze ergeben sollte, so kann dieser bzw. können diese nördlich der Garagenanlage innerhalb der vorhandenen privaten Grünfläche des Wohnquartiers untergebracht werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist die Garagenzufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen..

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 201 sollen mit zwei Ausnahmen unverändert übernommen werden.
Bei der ersten Ausnahme handelt es sich um die Bauweise, die für die 3 Baufelder unterschiedlich festgesetzt sind. Zum einen wurde die offene Bauweise gewählt; zum anderen besteht die Festsetzung „nur Hausgruppen zulässig". Zum dritten wurde als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

Die Bebauung ist vollständig als jeweils geschlossene Bauzeile realisiert. Für die Zukunft wird daher die „geschlossene Bauweise" festgesetzt

Die zweite Ausnahme bezieht sich auf den Schutz der Gehölzflächen. Mittels Erhaltungsgebot werden die schutzwürdigen Bäume nach aktueller Kartiergrundlage gesichert. Darüber hinaus werden die erhaltenswürdigen Strauch- und Heckenpflanzungen mittels Erhaltungsgebot gesichert.

<u>Grünplanung und Ausgleichsverpflichtung</u>

Im Änderungsbereich ist ein einheitliches Grünkonzept ablesbar. Gegenüber den Straßen sind die Gartenfläche allseits durch eine Liguster-Schnitthecke abgegrenzt. Im Übergang zwischen den Gebäuden und den Straßen existieren Baumpflanzungen. Reliktisch sind Zierkirschen (Prunus serrulata 'Kanzan') vorhanden. Ersatzweise wurden junge Amberbäume (Liquidamber) und Ginkgo im Wechsel gepflanzt. Das Baumpflanzkonzept ist somit vollständig.

Das Luftbild dokumentiert, dass in jedem Innenhof sechs Bäume im Raster gepflanzt waren. Diese wurden ausnahmslos gefällt. So stellen sich die Innenhöfe lediglich als Rasenfläche dar. Die Innenhöfe werden im Norden gegenüber der Kuntzestraße durch eine großflächige Strauchpflanzung abgeschirmt. Ziersträucher dominieren vor Schwarzem Holunder. In jeder Pflanzung wurden ergänzend jeweils 2 Hainbuchen längs der Straße und eine Rosskastanie in Richtung Hof neu gepflanzt. Die Innenhöfe werden gegenüber der Christianstraße reliktisch durch die o.g. Schnitthecke, Ziersträucher (Deutzie, Hartriegel, Pfeifenstrauch, Flieder), wenigen Holundern und Blutpflaumen abgeschirmt. Beidseitig befinden sich gepflasterte Gemeinschaftsmüllanlagen längs der Zuwege.

Die drei geplanten Garagenanlagen nehmen Flächen des Gemeinschaftsgrüns an der Christianstraße in Anspruch. Beansprucht werden Rasenfläche sowie Gehölzflächen (Schnitthecke, Strauchpflanzungen, zwei Blutpflaumen).

Auch vor dem Hintergrund einer angemessenen Eingrünung der Garagenanlagen innerhalb des Gemeinschaftsgrüns soll dieser Eingriff durch die folgenden Maßnahmen ökologisch ausgeglichen werden. Dies wird durch textliche Festsetzungen sichergestellt.

a) Es sind ausschließlich Flachdachgaragen aufzustellen, deren Dächer durch eine extensive Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Substratauflage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzusehen. Eine fachgerechte Pflege (Entfernen von Gehölzaufwuchs) ist durchzuführen. Die Garagendachentwässerung sollte auf die Garagenzufahrtsfläche abzugeleitet werden.

b) Die nach Norden ausgerichteten Wände der Garagen sind in einem jeweils mindestens 2 m tiefen Pflanzstreifen mit Laubsträuchern zu begrünen.

c) Die zur Christianstraße hin ausgerichteten Pflasterflächen und Garagenwände haben mindestens 0,5 m Abstand zum öffentlichen Gehweg sowie zu den privaten Hofwegen einzuhalten. Dieser Streifen ist in Ergänzung zu den Liguster-Schnitthecken ebenfalls mit Liguster zu bepflanzen.

d) Als Ersatz für in Anspruch genommene Bäume (Blutpflaumen) an der Christianstraße sind nördlich der Garagen jeweils ein Laubbaum II. Ordnung an dem im Änderungsbereich festgesetzten Stellen zu pflanzen. Da die Pflanzung innerhalb der Rasenfläche erfolgen soll, ist eine Baumscheibe zum Schutz vor Rasenmäherschäden herzustellen. Die Baumscheibe ist, analog der Vorgehensweise in den Vorgärten, durch Bodendecker zu begrünen.

e) Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist die Garagenzufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Da beidseitig Rasenflächen angrenzen, ist entweder Rasenfugenpflaster oder Rasenwabenpflaster zu verwenden. Ein entsprechender wasseraufnahme- und -ableitungsfähiger Unterbau ist herzustellen. Auf fachgerechte Bauweise wird hingewiesen, damit ausreichend Abstand zwischen Rasenvegetationsknospe und Pflasterbelag eingeplant wird.

Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Pflanzenauswahlliste findet sich im Anhang.

In Anbetracht der festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff funktional und räumlich als ausgeglichen angesehen werden. Von daher ist der Nachweis eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz entbehrlich.
Die schutzwürdigen Laubbäume und Gebölzflächen innerhalb des Grünkonzeptes im Änderungsbereich werden mittels einem Erbaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesi chert. Die zu bepflanzenden Flächen werden mittels Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5. Altlasten, Bergbauliche Auswirkungen und Methanausgasungen

Es bestehen keine Eintragungen in den verfügbaren Karten.

6. Entwässerung

Da es sich ausschließlich um Garagen bandelt, soll auf geohydrologische Untersuchungen und Feststellung der Versickerungsfähigkeit verzichtet werden. Die unter Pkt. 5 aufgeführten Maßnahmen dienen u.a. der Retention des Niederschlagswassers (Dachbegrünung) sowie der Versickerung (versickerungsaktive Garagenzufahrt). Die Ableitung überschüssigen Niederschlagswassers soll durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem sichergestellt werden. Unabhängig hiervon bleibt es dem Eigentümer unbenommen, das Niederschlagswasser gänzlich durch Rasensickermulden oder Rigolen innerhalb des Gemeinschaftsgrüns zur Versickerung zu bringen, wenn die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist. Dieser Nachweis kann im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

7. Schallschutz

Durch die Anordnung der Garagen ist sichergestellt, dass die vorhandene Wohnbebauung keinen unverhältnismäßigen Geräuschimmissionen ausgesetzt sein wird.

8. Kosten

Durch die Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 16.01.2003

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Dir.

Anlage:
- Pflanzenauswahlliste

Pflanzenauswahlliste zur 1. Ä. Hom 201 - Kuntzestraße -

heimische Arten sind **fett** gekennzeichnet

1.	Mittelhohe Gehölze der Dortmunder Flora [1]:		pflanzensoziologische Einstufung:
-	Sträucher		
	Berberis vulgaris	Sauerdorn	---
	Buddleia davidii	Sommerflieder	K, U, E
	Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**	pnV
	Euonymus europaea	**Pfaffenhütchen**	pnV
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	K, E
	Lonicera uliginosum		---
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	---
	Rosa arvensis	**Feld-Rose**	pnV
	Rosa canina	**Hunds-Rose**	pnV
	Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**	pnV
	Sarothamnus scoparius	**Besen-Ginster**	pnV
	Spiraea x billardii	Hybrid-Spiere	K, auch E
	Symphoricarpus albus var. laevigatus (S. rivularis)	Schneebeere	K, E
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	K, E
	Viburnum opulus	**Gewöhnlicher Schneeball**	pnV
-	Bäume II. Ordnung		
	Acer campestre	**Feld-Ahorn**	pnV / K
	Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**	pnV
	Fraxinus ornus	Manna-Esche	-
	Prunus padus	**Trauben-Kirsche**	pnV
	Prunus serotina	Spätblühende Trauben-Kirsche	K, E
	Sorbus aucuparia	**Eberesche**	pnV
	Sorbus domestica	Speierling	K
-	Bodendecker für die Baumscheiben		
	Geranium-Arten	Storchschnabel	-
	Hedera helix	**Efeu**	pnV
	Lamiastrum galeobdolon	**Gold-Nessel**	pnV
	Luzula sylvatica	**Waldmarbel**	pnV
	Rosa multiflora Hybriden	Bodendecker-Rosen	-
	Vinca minor	**Kleinblättriges Immergrün**	auch K

[1]: ohne Neophyten unter Bezugnahme auf Blana und dessen Einstufung:
--- (ohne) – seit Generationen nachweislich zur einheimischen Vegetation (einheimisch) gehörend; U – unbeständige Art, die adventiv auftritt und bald wieder verschwindet; K – Kulturpflanze, die feldmäßig, forstmäßig oder nur zur Zierde gehalten wird und zuweilen verwildert, E – eingebürgerte Art, die sich über einen erheblichen Zeitraum oder dauernd an mehreren heimischen Standorten halten kann; ehemalige U- und K-Art.
pnV = Bestandteil der potentiellen natürlichen Vegetation im Naturraum