Begründung

zum

Bebauungsplanentwurf Hom 204 A
- Auf dem Hofstück -

Gliederung:

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Ziele und Zwecke der Planung

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Bauliche Nutzung, Grünflächen, Freiraum

3.2 Verkehrserschließung

3.3 Ver- und Entsorgung

3.4 Infrastruktur

4. Immissionsschutz

5. Altlasten

6. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmale

7.2 Bodendenkmale

8. Bestehendes Planungsrecht

9. Verfahrensstand

10. Städtebauliche Daten

11. Kosten

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dort

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Klein-Barop und ca. 5 km süd-westlich der Dortmunder Innenstadt. Es umfaßt folgenden Bereich:

Vom Einmündungsbereich der Emil-Figge-Str. in die Str. "An der Palmweide" aus entlang der Ostseite der Emil-Figge-Str. nach Norden bis zur Straße "An der Fillkuhle". An der Nordseite dieser Straße entlang nach Westen bis zur Westseite des Flurstückes 150 (Gemarkung Barop, Flur 10). Von dort nach Süden entlang einer Linie 10 m westlich parallel zum vorhandenen Hohlweg bis zur Südseite der Straße "An der Palmweide". Von dort nach Osten, die St.-Margarethen-Kapelle mit ihrem Vorplatz umfassend bis zur Ostseite der Straße "An der Plamweide"; dort das FLurstück 38 (Gemarkung Barop, Flur 10) umfassend.

Dieser Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe der Universität Dortmund, die ein typisches Abbild der Universitätsgründungen der 60er und 70er Jahre ist. Die Universitätsentwicklung wirkt nachhaltig auf die ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortslagen von Groß- und Klein-Barop ein, wobei die Gefahr besteht, daß die Charakteristik dieser historischen Ortslagen mit ihren heute noch ablesbaren siedlungsstrukturellen Gesetzmäßigkeiten verlorengeht.

Die typischen Merkmale der heute anzutreffenden Bebauung sind: ein- und zweigeschossige Häuser mit Satteldächern, 45 bis 55° Dachneigung, entweder als Einzelkörper oder als eine funktionale Einheit (frühere Nutzung geprägt durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude) von mehreren Bauteilen.

Die Gebäude liegen parallel, traufständig zu den Straßenzügen und nehmen damit in ihrer Stellung jeweils die Richtung dieser organisch gewachsenen Dorfgrundrißstrukturen auf. Der Übergang zwischen Gebäuden und der dahinterliegenden Landschaft wird geprägt durch die rückwärtigen hausbezogenen Nutzgärten, die dann übergehen in Wiesen mit Obstbäumen vor den dahinterliegenden Feldern.

Der die beiden Ortslagen umgebende große Landschaftsraum nördlich von Groß- und Klein-Barop ist auch heute noch landwirtschaftlich genutzt, während die Bachtäler seitlich der Ortslagen eine zwar kleinteilige, aber vielfältige Landschaft geprägt haben.

In den beiden kleinen Ortschaften wird überwiegend gewohnt. Charakteristisch für die Freiflächen der bebauten Bereiche sind die Gartenflächen, die zum großen Teil noch heute alte Obstgärten mit einem reichen Baumbestand aufweisen. Ehemalige Gaststätten und Gasthöfe haben sich aufgrund der Universitätsentwicklung zu reizvollen gastronomischen Betrieben entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind in den beiden Ortslagen bisher nicht vorhanden.

Östlich der Emil-Figge-Straße sind drei für das Ortsbild unmaßstäbliche Studentenwohnheime entstanden, die für die Neubebauung des Planbereichs zur Maßstabsbildung nicht berücksichtigt wurden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Bereichsplanung "Universität und Umland" wurde der Anspruch formuliert, daß "die Wissenspotentiale der Universität auf den Universitätsbereich in besonderer Weise abfärben sollen, um so einen Beitrag für die Integration der Universität in die Stadt und ins Bewußtsein der Dortmunder Bevölkerung zu leisten". In Form einer Vielzahl von Projekten soll die Besonderheit dieses Raumes zum Ausdruck gebracht werden.

...

Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dort

Mit der Wohnbebauung "Auf dem Hofstück" wird ein erster Versuch unternommen, diesen Anspruch zu realisieren.

In einem gutachterlichen Entwurfsprozeß wurde ein städtebauliches Konzept für eine Wohnbebauung mit ca. 180 Wohnungseinheiten entwickelt, in dem die Anforderungen des visuellen und funktionalen Schutzes der historischen Ortslage Klein-Barop und der umgebenden Landschaft genauso Berücksichtigung finden sollen wie die Anforderungen an einen zeitgemäßen, energiegerechten, gebrauchswertorientierten und wirtschaftlichen Wohnungsbau.

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Bauliche Nutzung, Grünflächen, Freiraum

Das städtebauliche Konzept zur Bebauung und Erschließung des Plangebietes ist so entwickelt,

- daß die Eingriffe in die Topographie und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden,
- daß ein eigenständiges, von den historischen Dorfkernen sich bewußt abhebendes Wohnquartier entsteht,
- und daß Umwelteinwirkungen auf die Bewohner so gering wie möglich gehalten werden bzw. eine hohe Lebensqualität in diesem Quartier erreicht wird.

Daher sind die Gebäude weitgehend am Verlauf der Höhenlinien orientiert ohne den im westlichen Planbereich gelegenen Hohlweg zu tangieren.

Die Gebäudekonfiguration läßt U-förmig umschlossene Baublöcke entstehen, die einen bewußten Gegensatz zu den historischen Haufendörfern bilden.

Die konsequente Öffnung der Baublöcke nach Südwesten ergeben gut belichtete und gut nutzbare Innenhofbereiche. Darüber hinaus wird durch diese Gebäudeform eine Lärmminderung gegenüber den Lärmemissionsquellen (Emil-Figge-Str., DB-Trasse) erreicht.

Die vorgesehene Wohnbebauung westlich der Emil-Figge-Straße soll die Lücke zwischen der südlich gelegenen vorhandenen Bebauung bzw. den östlichen gelegenen Studentenwohnheimen im Norden schließen, wobei die vorhandene Abpflanzung an der Emil-Figge-Straße weiterentwickelt wird.

Die Freifläche nördlich der Margarethenkapelle soll insbesondere aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben, und als Bindeglied zwischen dem historischen Dorfkern und der geplanten Bebauung dienen. Lediglich im Westen dieses Teilbereiches ist eine Bebauung vorgesehen, die einen städtebaulichen Abschluß der straßenbegleitenden Wohnbebauung gewährleisten soll. Die Stellung des Gebäudes korrespondiert mit der nördlich geplanten Bebauung.

Die Freiflächen innerhalb des Bebauungskonzeptes sollen heutigen Anforderungen an gebrauchsfähige wohnungsnahe Nutzungen (Mietergärten etc.) entsprechen, wobei eine Annäherung an die typischen Freiflächennutzungen der Dorflagen (Nutzgärten, Obstgärten) erreicht werden soll.

Die westlich des Hohlweges und nördl. der geplanten Bebauung vorhandene Freifläche ist wegen ihrer ökologischen Bedeutung (s. Pkt. 6 dieser Begründung) als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

...

Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dort

3.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Emil-Figge-Straße. Das Plangebiet selbst wird durch Wohnstraßen (Mischnutzung) erschlossen.

Der Hohlweg im Westen des Plangebietes stellt die historische Ortsteilverbindung von Klein-Barop nach Dorstfeld dar und hat auch heute noch eine wichtige Verbindungsfunktion. Der Hohlweg wird durch die Planung nicht angetastet, er soll als Fuß- und Radweg dienen.

Durch die Buslinie 454 des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr ist der Teilbereich sowohl an das Stadtbezirkszentum Hombruch als auch (mit Umsteigemöglichkeit in Dorstfeld) an die Innenstadt Dortmund angebunden. Eine weitere Anbindung an die Innenstadt erfolgt über die Straßenbahnlinie 402.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind vorhanden.

Die Entwässerung der zukünftigen Wohnbebauung erfolgt über einen noch weiter auszubauenden, südlich gelegenen Kanal.

3.4 Infrastruktur

An öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich in der Ortslage Klein-Barop die Ev. Margarethenkapelle und die Ostenberg-Grundschule. Sonstige öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen und private Infrastruktureinrichtungen befinden sich in dem ca. 800 m entfernten Ortsteil Barop.

Durch die WA-Festsetzung im südlichen Planbereich soll die Möglichkeit eröffnet werden, Läden zur Versorgung des Gebietes anzusiedeln.

4. Immissionsschutz

Die im Rahmen des Immissionsschutzes erforderlichen Festsetzungen sind im vorliegenden Planentwurf enthalten (textliche Festsetzungen zum passiven Lärmschutz).

5. Altlasten

Im Planbereich befinden sich keine altlastenverdächtigen Gebiete.

6. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Deshalb werden in angemessenem Umfange Flächen für mögliche Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen und Belastungen festgesetzt. Damit wird soweit erforderlich ein qualitativ wirksamer Ausgleich veranlaßt bzw. eine auf den jetzigen Bestand bezogene funktionelle Wertigkeit für den Naturhaushalt gesichert.

Dieser Bewertung liegen die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren und des Grünordnungsplanes zugrunde.

...

Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dort

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Produktionsflächen wird durch die relativ kompakte Bebauung und die zur Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen und Grünflächen für mögliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Hervorragende landschaftliche Belange werden durch die im Plan enthaltenen Festsetzungen nicht betroffen. Hinsichtlich der baulichen Dimensionierung und Gliederung, sowie der Höhenlage und Staffelung paßt sich das Wohngebiet in seine Umgebung bzw. die landschaftliche Situation ein.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage soll in Verbindung mit den Pflanzgeboten den Ausbau und die Gestaltung spezieller Biotope (wie z. B. Brachwiese, Vogelnist- und nährgehölze, Ackerrandstreifen etc.) ermöglichen, die gegenüber den vorhandenen ausgeräumten Ackerflächen zu einer bedeutenden biotischen Anreicherung führen und eine wesentlich höhere ökologische Wirksamkeit entfalten werden. Dies gilt insbesondere für die örtliche Verbesserung der kleinklimatischen Situation, des Wasserhaushaltes und des Bodenschutzes.

Der vorhandene Hohlweg wird als Wanderweg erhalten; zusammen mit möglichen Ergänzungen innerhalb der Grünflächen bzw. der Festsetzung von Fuß- und Radwegeflächen besteht hier die Möglichkeit für die ruhige Erholung im Landschaftsraum und die Verbesserung des örtlichen Fußwegesystems.

Der Spielplatz Kat. B dient der Bedarfsdeckung des Wohngebietes. Seine Lage ergibt sich zwingend aus der Topographie und dem verfügbaren Flächenzuschnitt.

Bei den aufgrund der Pflanzgebote herzustellenden Gehölzflächen finden standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher Verwendung. Die Gehölzstreifen dienen insbesondere der landschaftlichen Einbindung und Gliederung und zur Abschirmung von der stark befahrenen Emil-Figge-Straße (Wind-/Immissionsschutz). Die Pflanzung von Baumreihen/Alleen im Innern des Wohngebietes erfolgt zur Gliederung und Auflockerung des Verkehrsraumes.

Die privaten Grünflächen und die nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch gestaltet und enthalten im erforderlichen Umfang die Spielplätze für Kleinkinder.

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet (Leitungsrecht Kanalparzelle) und außerhalb des Plangebietes in der Nähe des Seitenzuflusses zum Rüpingsbach in einem landschaftlich zu gestaltenden Retentionsraum versickert. Damit verbleibt ein wesentlicher Anteil des Wassers im Einzugsbereich des Vorfluters und des örtlichen Grundwassers.

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmale

Südlich des Teilbereiches liegt die Margarethenkapelle. Das Grundstück gilt gem. Bescheid vom 08.10.1985 als Baudenkmal.

7.2 Bodendenkmale

Folgende textlicheFestsetzung wird in den Planentwurf aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

...

Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dort

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

8. Bestehendes Planungsrecht

Nördlich der Straße "An der Palmweide" Außenbereich nach § 35 BBauG, ansonsten im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BBauG.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

- geplante und vorhandene Wohnbaufläche
- Grünfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)

9. Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluß und Beschluß zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung		14.06.1984
- vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom bis	14.10.1985 08.11.1985
- öffentliche Veranstaltung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung		29.10.1985

10. Städtebauliche Daten

Planbereich	5,23 ha
Verkehrsfläche	1,37 ha
Öffentliche Grünfläche	1,32 ha
Wanderweg	0,62 ha
Parkanlage	0,58 ha
Kinderspielplatz	0,12 ha
Private Grünfläche	0,12 ha
Baugrundstück für den Gemeinbedarf Margarethenkapelle	0,28 ha
Wohnbaufläche	2,14 ha
gepl. Wohnungseinheiten	186 WE
Einwohner 186 WE x 2,8	520 E
Einwohnerdichte je ha Wohnbaufläche $\frac{520}{2,14}$	243 E/ha

11. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung entstehen bei der Realisierung der Planung folgende Kosten:

Grunderwerb für Straßen	ca.	670 000,-- DM
Grunderwerb für öffentl. Grünflächen	ca.	80 000,-- DM
Kanalbau	ca.	1 800 000,-- DM
Straßenbau	ca.	990 000,-- DM
	ca.	3 540 000,-- DM

==========

...

Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dort

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) zu verfahren.

Bei Realisierung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen sind besondere nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden Personen nicht erkennbar. Auf die Anwendung des § 13 a BBauG (Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan) kann daher verzichtet werden.

Dortmund, 22./9.86

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dortmund - Stadtverwaltung Dort