1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur
Änderung Nr. 1 des
vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes
Hom 260
- Peter-Hille-Straße -

Satzung

Inhalt:

1. **Änderungsbereich**

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

3. **Inhalt der Änderung**

4. **Eingriffsregelung**

5. **Altlasten**

6. **Bergbau**

7. **Kosten**

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das westlich gelegene Baufeld zwischen der verlängerten Peter-Hille-Straße (Fuß- und Radweg) im Westen und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 260 - Peter-Hille-Straße - festgesetzten neuen Erschließungsstraße im Osten im Stadtbezirk Hombruch, Ortsteil Kirchhörde (siehe auch Übersichtsplan).

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Auf dem 1,38 ha großen Gelände der ehemaligen Gärtnerei Lichtenberg ist die Realisierung von ca. 20 Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Der seit dem 24.05.2002 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft hierzu die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der inneren Erschließung, die Realisierung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen. Die bestehende Wohnbebauung wird durch das geplante Vorhaben sinnvoll abgerundet. Gleichzeitig trägt die Planung dazu bei, dass zum einen die bestehenden Grünflächen zwischen der Bozener Straße im Norden und dem evangelischen Kindergarten an der Peter-Hille-Straße im Süden gesichert und im Sinne des Landschaftsplanes Dortmund-Süd entwickelt werden. Zum anderen wird der Wasserabfluss des Pastorenbaches entlang der östlichen Grenze des Planbereiches bis zur Bozener Straße durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Der seit dem 24.05.2002 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 260 - Peter-Hille-Straße - setzt im Änderungsbereich die Dachform „Pultdach“ mit einer der Straßenseite zugewandten Traufe fest.

Aus Sicht des Vorhabenträgers gestaltet sich die Vermarktung dieser Objekte recht schwierig. Bislang sind nur negative Resonanzen zu verzeichnen. Eine Nachfrage bestehe zur Zeit nur nach Haustypen mit der Festsetzung „Walmdach“. Der Vorhabenträger tritt nunmehr an die Verwaltung heran und ersucht aus Vermarktungsgründen darum, die für die Häuser auf der westlichen Seite der Mischverkehrsfläche festgesetzte Dachform „Pultdach“ in „Walmdach“ zu ändern. Für die traufständig zur Erschließungsstraße geplanten Häuser ist eine Dachneigung von 20° - 35° vorgesehen.

Durch die Änderung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260 - Peter-Hille-Straße - soll der Nachfrage nach Haustypen mit „Walmdach“ Rechnung getragen werden. Auch soll hiermit die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelte zeitnahe Vermarktung der Grundstücke beschleunigt werden.

3. Inhalt der Änderung

Der seit dem 24.05.2002 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Hom 260 - Peter-Hille-Straße - setzt im Änderungsbereich die Dachform „Pultdach“ sowie eine Dachneigung von 10° - 20° mit einer der Straßenseite zugewandten Traufe fest. Die Traufhöhe ist auf 5.75 m bis 6.25 m über jeweiligem geplanten Straßenniveau festgesetzt. Diese Festsetzung wird geändert in „Walmdach“ mit einer Dachneigung von 20° - 35°. Die Firstrichtung ist parallel verlaufend zur Erschließungsstraße vorgesehen.

...

4. **Eingriffsregelung**

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleit-planes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden lediglich zwei rechtsverbindliche Festsetzungen, nämlich die Festsetzung „Pultdach" in „Walmdach" sowie die Dachneigung geändert. Von daher kommt die Eingriffsregelung nicht zum Zuge. Eingriffe in den Boden, die Natur und Landschaft sind hiermit nicht verbunden.

5. **Altlasten**

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

6. **Bergbau**

Durch die Änderung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260 - Peter-Hille-Straße ergeben sich keine neuen Erkenntnisse für die bergbauliche Situation. Die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 260 getroffenen Aussagen haben weiterhin Gültigkeit.

7. **Kosten**

Der Vorhabenträger übernimmt die der Stadt aus Anlass dieses Änderungsverfahrens entstehenden Kosten. Der Gemeinde entstehen keine Kosten, da der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten trägt.

Dortmund, den 07.08.2002

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Direktor

Der Änderungsentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hom 260- Peter-Hille-Straße – (Änderung Nr. 1) hat mit Begründung nach § 13 Nr. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung in der Zeit vom 14.10.2002 bis 14.11.2002 einschließlich im Stadtplanungsamt und in der Bezirksverwaltungsstelle Dortmund-Hombruch zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.12.2002 beschlossen, diese Begründung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hom 260- Peter-Hille-Straße - (Änderung Nr. 1) nach § 9 Abs. 8 BauGB vom 27.08.1997 beizufügen.

Dortmund, den 07.01.2003

Im Auftrage

Nickisch
Abteilungsleiter