BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 2 DES BEBAUUNGSPLANES

Hu 117

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes Hu 117

- Verlängerte Arminiusstraße -

(Änderung im vereinfachten Verfahren)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

3. Inhalt der Änderung

4. Umweltbelange
4.1 Altlasten
4.2 Bergschadenssicherung

5. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

6. Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

8. Bodenordnende Maßnahmen

9. Entschädigung

10. Kosten

1. **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfaßt im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde - Ortsteil Huckarde - den unbebauten Innenbereich zwischen Rahmer Straße und Oskarweg.

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

Der seit dem 24.03.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich "Allgemeines Wohngebiet (WA)", eine zwingende Zweigeschossigkeit (II), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 sowie offene Bauweise (o) fest.
Desweiteren setzt er als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) eine zwischen den bebauten Grundstücken Oskarweg 31 und Oskarweg 39 nach Norden verlaufende Sticherschließungsstraße mit zwei nach Osten abzweigenden Straßenstichen fest. Ferner enthält er am Ende der Sticherschließungsstraße (und zwar unmittelbar östlich angrenzend) die Festsetzung "öffentliche Grünfläche - Spielplatz - (Spielbereich "C" = Spielplatz für Kleinkinder und jüngere Schulkinder)".

Von Anliegern aus dem Änderungsbereich wurden verschiedene Änderungsbegehren vorgebracht. Diese beziehen sich im wesentlichen auf Veränderungen an der festgesetzten Erschließungsanlage, Verschiebung des Kinderspielplatzes und entsprechender Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im einzelnen wurde folgendes beantragt:

- Verkürzung der Sticherschließungsstraße sowie Verschiebung des Kinderspielplatzes nach Süden, um so südlich der Wohnhäuser Rahmer Straße 72/74 günstigere überbaubare Flächen zu erhalten.

- Verzicht auf den nördlich von der Sticherschließungsstraße abzweigenden Stich.

- Verschieben des südlichen von der Sticherschließungsstraße abzweigenden Stiches nach Norden auf die nördlichen Grenzen der Parzellen 534 und 535.

- Reduzierung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich westlich des Grundstückes Oskarweg 31 und Zuordnung dieser Fläche zum vorgenannten Grundstück.

- Prüfung, ob der an der Südwestecke des Einmündungsbereiches (östlich neben dem Haus Oskarweg 39) festgesetzte zu erhaltende Baum entfallen kann.

- Verzicht auf die beiden öffentlichen Stellplätze unmittelbar neben den zum Haus Oskarweg 39 gehörenden Garagen und Veräußerung dieser Flächen zur Herrichtung von **privaten** Stellplätzen an den Eigentümer des vorgenannten Grundstückes.

Zu diesen Änderungswünschen hat vor Einleitung des förmlichen Verfahrens vorab ein Abstimmungsgespräch mit den betroffenen Grundstückseigentümern und einigen sachberührten Fachdienststellen stattgefunden.
Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kann den Änderungsbegehren in folgender Art und Weise entsprochen werden:

- Die Sticherschließungsstraße wird um 5,00 m gekürzt und die überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke Rahmer Straße 72/74 entsprechend erweitert.

- Der nördlich von der Sticherschließungsstraße abzweigende Stich entfällt ersatzlos.

- Der südliche von der Sticherschließungsstraße abzweigende Stich wird nach Norden auf die nördlichen Parzellengrenzen 534 und 535 verschoben und nach Osten um 7 m verlängert.

- Der Kleinkinderspielplatz wird nach Süden auf eine Fläche unmittelbar nördlich des Einmündungsbereiches des vorgenannten Stiches verschoben.
  Die ursprüngliche Größe (160 qm) bleibt dabei unverändert.

- Die Verkehrsfläche im Einmündungsbereich westlich des Grundstückes Oskarweg 31 wird reduziert und diese Fläche dem vorgenannten Grundstück als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeschlagen.

- Die Festsetzung "zu erhaltender Baum" (⊙) für den Baum an der Südwestecke des Einmündungsbereiches (östlich neben dem Haus Oskarweg 39) kann gestrichen werden.
  Es handelt sich hierbei um eine Pappel. Das Umweltamt hat keine Bedenken gegen eine Entfernung des Baumes mit dessen Baumscheibe, wenn er einer plangemäßen Herstellung der Sticherschließungsstraße im Einmündungsbereich entgegenstehen sollte.

- Die Zahl der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze kann nicht reduziert werden. Im Zuge des Ausbaues der Sticherschließungsstraße kann jedoch auf der Westseite, unterhalb der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze, eine Bordsteinabsenkung als Überfahrt zum Grundstück Oskarweg 39 hergerichtet werden und damit das Anfahren der dort vorhandenen Garagen erleichtert werden.

- Die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der v. g. Veränderungen korrigiert. Damit wird auch den Wünschen der Anlieger Rechnung getragen.

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei belassen, wobei jedoch die zwingende Zweigeschossigkeit ((II)) in eine maximale Zweigeschossigkeit (II) verändert und dadurch die Möglichkeit eröffnet wird, auch eingeschossig bauen zu können. Durch diese Veränderung wird die Neufestsetzung einer Grenze unterschiedlicher Nutzung (-•-•-•-) erforderlich.

- Die Erschließungsanlage wird in Übernahme der diesbezüglichen Ursprungsfestsetzung als Mischverkehrsfläche (M) d.h., durchgängige Pflasterung und Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer ohne Differenzierung von Fahrbahn, Gehweg etc., hergerichtet.

Im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde liegt - wie im gesamten Dortmunder Stadtgebiet - ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Dieser Sachverhalt wurde durch die von der Gutachtergruppe "empirica" dem Rat vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991), wonach im Jahre 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25.000 Wohnungen erwartet wird, deutlich belegt.

Im Bebauungsplan Hu 117 sind bereits Wohnbauflächen festgesetzt worden.

Durch die Änderung werden zwar keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen, jedoch werden die Rahmenbedingungen für die betroffenen Grundstückseigentümer in dem von ihnen gewünschten Umfange positiv verändert, so daß im vorliegenden Fall die Vorschriften des BauGB-Maßnahmen-G angewendet werden können, die eine schnellere Abwicklung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens gewährleisten.

3. Inhalt der Änderung

Durch die beschriebenen Planungsabsichten ergeben sich im einzelnen folgende Änderungen:

- Reduzierung der Sticherschließungsstraße um 5 m

- ersatzloser Fortfall des nördlichen von der Sticherschließungsstraße abzweigenden Stiches

- teilweise Umwandlung von öffentlichen Verkehrsflächen in Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Verlegung des südlichen von der Sticherschließungsstraße abzweigenden Stiches um 5 m nach Norden auf die nördliche Begrenzung der Grundstücke Gemarkung Huckarde, Flur 5, Parzellen 534 und 535 sowie Verlängerung des Stiches nach Osten um 7 m

- Verschiebung der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz (Spielbereich C) - nach Süden in den Bereich unmittelbar nördlich des Einmündungsbereiches Erschließungsstraße/abzweigender Stich

- Streichung der Festsetzung "zu erhaltender Baum" (⊙) für den Baum an der Südwestecke des Einmündungsbereiches (östlich neben dem Haus Oskarweg 39)

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)
- Änderung von zwingenderZweigeschossigkeit ((II)) in maximale Zweigeschossigkeit (II)
- Neufestsetzung einer Grenze unterschiedlicher Nutzung

4. Umweltbelange

4.1 Altlasten

Im Detailplan - Maßstab 1 : 5.000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen ist der Änderungsbereich nicht gekennzeichnet.

4.2 Bergschadenssicherung

Der Planbereich liegt über Grubenfeldern der Bergbau AG Westfalen. Der Ursprungsplan beinhaltet deshalb den Hinweis, daß ggf. Bergschadenssicherungsmaßnahmen erforderlich werden. Dieser Hinweis wurde deshalb in den Änderungsplan übernommen.

5. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Durch die jetzt geplanten Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung erfolgt eine erhebliche Reduzierung der Erschließungsanlagen gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes.
Der ursprünglich mögliche Versiegelungsgrad wird durch die geplante Änderung wesentlich eingeschränkt, so daß die durch die Änderung ermöglichte Erschließung und Bebauung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz anzusehen ist. Ausgleichsmaßnahmen werden von daher nicht erforderlich.

6. Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Oskarweg und dessen Anbindung an die Rahmer Straße gut erschlossen.

Eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinien 455, 462 und 494 gegeben.

Die innere Erschließung wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) sichergestellt.

7. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie sowie die Entsorgung wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

8. **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den im Änderungsplan vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden.
Andernfalls ist die vom Rat der Stadt am 02.07.1987 angeordnete Umlegung durchzuführen.

9. **Entschädigung**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche ausgelöst.

10. **Kosten**

Durch die Bebauungsplan-Änderung entstehen der Stadt Dortmund keine Kosten.
Durch die beabsichtigte Reduzierung von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich sogar Einsparungen.

Dortmund, den 26.08.1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor