BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 3 DES
BEBAUUNGSPLANES

Hu 117 - verlängerte Arminiusstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 3

des Bebauungsplanes

Hu 117 - verlängerte Arminiusstraße -

(Änderung im vereinfachten Verfahren)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

3. Wesentlicher Inhalt der Änderung

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5. Aufhebung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

7. Verkehrliche Belange
7.1 Äußere Erschließung
7.2 Innere Erschließung
7.3 Öffentlicher Personennahverkehr
7.4 Ruhender Verkehr

8. Umweltbelange
8.1 Altlasten
8.2 Lärm

9. Ver- und Entsorgung

10. Kinderspielplätze

11. Bergbau

12. Denkmalschutz

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

14. Entschädigung

15. Städtebauliche Zahlenwerte

16. Kosten

1. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 umfaßt im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde - Ortsteil Huckarde - den Bereich südlich der bebauten Grundstücke Oskarweg 22 - 40 zwischen der Arminiusstraße, dem Roßbach und dem Bogenschießplatz.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

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 der Stadt vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991), wonach im Jahr 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet wird, und den Verwaltungsbericht "Wohnungsmarkt Dortmund - Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 1994" aus 9/1995 nochmals belegt.

Mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 117 wird das Ziel verfolgt, den derzeit dringenden Wohnbedarf durch die Schaffung von ca. 120 Wohneinheiten (WE) im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu mildern.

Entsprechend den Wohnungsbauförderungsbestimmungen wurde für den Änderungsbereich ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Sowohl die Übernahme des favorisierten Architektenentwurfes, als auch die Anpassung einiger anderer Festsetzungen an inzwischen veränderte Gegebenheiten bedingen eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
Über die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Realisierung der geplanten Wohnnutzung geschaffen werden.

3. Wesentlicher Inhalt der Änderung

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Teilweise Umwandlung von öffentlichen Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen) in Allgemeines Wohngebiet (WA) und umgekehrt sowie Umwandlung eines Fuß- und Radweges (F + R) in WA
- Teilweise Umwandlung von F + R in Rad- und Wanderweg mit Begleitgrün
- Teilweise Umwandlung von Allgemeinem Wohngebiet in Versorgungsfläche (Trafostation) und umgekehrt
- Teilweise Umwandlung von Allgemeinem Wohngebiet in öffentliche Grünfläche - Spielplatz (Spielbereich B) -
- Teilweise Umwandlung von Öffentlicher Grünfläche - Spielplatz (Spielbereich 2) - in Gemeinschaftsstellplatzanlage
- Teilweise Umwandlung von öffentlicher Grünfläche - Spielplatz (Spielbereich 2) - in öffentliche Grünfläche - naturbelassen -

- Streichung der Festsetzung "Gemeinschaftskinderspielplatz"
- Streichung der Festsetzung "Gemeinschaftsgaragenanlage"
- Neufestsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage
- Änderung der Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- Änderung der Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 1,2
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Kennzeichnung einer Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
- Aufnahme der textlichen Festsetzungen ⟨11⟩ (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen), ⟨12⟩ (Festsetzung der Höhenlage) und ⟨13⟩ (Bepflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen)
- Streichung der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern".

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Ursprungsfestsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) wird für den Änderungsbereich übernommen. Es sollen dort ca. 120 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Für das Maß der baulichen Nutzung werden sowohl bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als auch der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 1,2 die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ebenfalls unter Beachtung des Wettbewerbsergebnisses auf eine maximale Ausnutzung ausgerichtet und mit einem Abstand von durchschnittlich 3,0 m von den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Bis auf die Erhöhung der Geschoßflächenzahl entsprechen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, dem Ursprungsplan. Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse mit max. III ist mit der benachbarten Bebauung vereinbar und entspricht dem Wettbewerbsergebnis.

5. Aufhebung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der überwiegende Teil der im Ursprungsplan nördlich des Roßbaches festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zukünftig im Hinblick auf die Renaturierung des Roßbaches für 2 notwendige Entsorgungsleitungen (Abwasserleitungen) und gleichzeitig als Wirtschaftsweg benötigt. Eine dichte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der Trasse selbst ist somit nicht mehr möglich. Deshalb wird diese Fläche im Änderungsplan als Belastungsfläche (A) (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft) festgesetzt.

Betrachtet man die zukünftige Gesamtmaßnahme "Renaturierung Roßbach" (Entsiegelung des Bachbettes, Bepflanzung der Uferzonen, Rückführung zu einem sauberen Fließgewässer) so ist diese Maßnahme für den Bereich ökologisch weitaus höher zu bewerten als der ehemals festgesetzte Pflanzstreifen, der allein die Funktion hatte, die geplante Wohnbebauung vom Abwasserkanal Roßbach abzuschotten, was aufgrund der vorgesehenen Renaturierung des Roßbaches jetzt aber entbehrlich ist.

6. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Hu 117 setzt bezogen auf den Änderungsbereich als Maß der baulichen Nutzung - ebenso wie jetzt der Änderungsplan - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Durch die Änderung Nr. 3 erfolgt von daher kein Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere keine Erhöhung des schon jetzt möglichen Versiegelungsgrades.

Die überbaubare Grundstücksfläche verringert sich von ca. 1,1 ha auf 0,9 ha, so daß von einem Eingriff in Natur und Landschaft nicht gesprochen werden kann.

7. Verkehrliche Belange

7.1 Äußere Erschließung

Durch den Anschluß der festgesetzten Mischverkehrsfläche an die Arminiusstraße, die im Norden zur Rahmer Straße und im Süden zur OW III a führt, wird der Änderungsbereich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) sichergestellt.

7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien (455, 462, 482 und 492), die auf der Rahmer Straße verkehren und Anschluß an die benachbarten Vororte sowie die U-Bahn Richtung Innenstadt (U 41, U 47) haben, sichergestellt.

7.4 Ruhender Verkehr

Die Konzeption der Bebauungsplan-Änderung geht davon aus, daß der Bauträger im Baugenehmigungsverfahren pro WE 1,2 Stellplätze nachweist.
Im Rahmen der Bauleitplanung ist im nördlichen Bereich eine Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgewiesen; Stellplätze sind außerdem sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (zwischen den Gebäudezeilen) als auch außerhalb möglich.
Die öffentlichen Stellplätze sind (laut Stellplatzschlüssel 1 öffentlicher Stellplatz je 5 WE) gleichmäßig im Plangebiet, an der Haupterschließung gelegen, verteilt. Es stehen mit 24 somit dem Besucherverkehr eine genügende Anzahl Parkmöglichkeiten im Straßenraum zur Verfügung.

8. Umweltbelange

8.1 Altlasten

Der Detailplan - Maßstab 1 : 5 000 - der Stadt Dortmund über Altstandorte/Altablagerungen und sonstige Bodenbelastungsflächen enthält im Bereich der früheren Gärtnerei die Kennzeichnung Altablagerung/Schüttung und entlang des Roßbaches die Kennzeichnung Mineralboden.

Das Umweltamt der Stadt Dortmund hat eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Dabei wurde festgestellt,daß flächendeckende,nachhaltige Boden - und Untergrundverunreinigungen nicht vorliegen.

Lediglich kleinräumig, im Westen des Änderungsbereiches, wurden in Oberflächennähe Bodenverunreinigungen organischen Ursprungs (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe,Mineralölkohlenwasserstoffe) festgestellt. Bezogen auf die angestrebte Folgenutzung sind Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen nur in einem Teilbereich (ehemalige Gärtnerei) angezeigt. Diese umfassen einen Bodenauftrag bzw. - austausch auf zukünftig nicht versiegelten oder überbauten Arealen mit sauberem,unbelasteten Material in einer Mächtigkeit von 0,5 m,bei Nutzpflanzenanbau angepaßt an die Wurzeltiefe.

Zusätzlich ist im Bereich von Kinderspielplätzen der Einbau einer Grabesperre erforderlich.

Durch die textliche Festsetzung ◇8◇ wird im Ursprungsplan festgelegt, daß im Änderungsbereich wegen der ungünstigen Höhenverhältnisse eine Auffüllung des Geländes auf 69,5 m über NN. erforderlich ist. Da diese Festsetzung auch in den Änderungsplan übernommen wurde (ergänzt durch den Zusatz " mit sauberen, unbelasteten Erdmassen " - siehe textliche Festsetzung ◇12◇ -) ,ist sichergestellt, daß der gesamte Bereich bei den vorliegenden Höhenverhältnissen um 0,5 m bis 2,3 m Höhe aufgeschüttet werden muß, so daß die aufgrund der Bodenbelastung zu treffenden Vorkehrungen bereits hierdurch erfüllt werden. Eine darüber hinausgehende Regelung erübrigt sich nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund.

Der vorstehend beschriebene,mit schädlichen Bodenverunreinigungen behaftete Bereich wurde im Änderungsplan nach § 9Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichnet.

8.2 Lärmschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Bezüglich der Lärmbelastung ist für den Änderungsbereich als Lärmemittent die Arminiusstraße zu betrachten.

Der seit dem 24.03.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Hu 117 trifft für den Änderungsbereich die textliche Festsetzung ◇5◇ (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen). Diese textliche Festsetzung ist den heutigen Erfordernissen entsprechend modifiziert und als textliche Fesetzung ◇11◇ flächendeckend in den Änderungsplan aufgenommen worden.

9. Ver- und Entsorgung

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

Im Nordosten des Änderungsbereiches, westlich der Arminiusstraße, plant die Dortmunder Energie und Wasser GmbH (DEW) zur Versorgung eines größeren Einzugsbereiches eine Umspannanlage. Der ursprünglich im Südosten des Änderungsbereiches geplante Standort, für den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 117 eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt war, wurde aufgegeben.

Im Änderungsplan wird daher nunmehr die Versorgungsfläche - Elektrizität - im Norden festgesetzt. Die im Ursprungsplan festgesetzte Versorgungsfläche im Südwesten des Änderungsbereiches wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die im Änderungsbereich vorhandenen städtischen Abwasserkanäle werden über die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Belastungsflächen (C) (Leitungsrechte zugunsten der Stadt Dortmund) planungsrechtlich gesichert.

Versickerung des Niederschlagswassers

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 21.12.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.10.1986, zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.95 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Von der Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung oder Gewässereinleitung ausgenommen ist gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswassers, das

a) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet wird oder

b) aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Für die nach den geplanten Festsetzungen des Änderungsplanes mögliche Bebauung werden von externen Büros Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken in Form von hydrogeologischen Gutachten durchgeführt.

Konkrete Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

In dem Änderungsplan ist deshalb nur ein allgemeiner Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser enthalten.

Das auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser soll in den dort vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden.

Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

10. Kinderspielplätze

Die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung "Gemeinschaftskinderspielplatz" (Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder) wird in den Änderungsplan nicht übernommen. Der Bedarf an Kleinkinderspielplätzen (Kategorie C) wird der Regelung des § 9 der Bauordnung (BauO NW) und der Spielplatzsatzung der Stadt Dortmund überlassen.

Der im nordwestlichen Änderungsbereich festgesetzte Kinderspielplatz "B" bleibt Bestandteil der Planung, wird jedoch aufgrund des veränderten Planungskonzeptes weiter südlich in veränderter Form festgesetzt.
Die Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes für die Öffentlichkeit über die private Zuwegung wird durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ((B)) gewährleistet.

11. Bergbau

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

12. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird durch entsprechende Hinweise im Änderungsplan auf die Melde- und Sicherungpflicht hingewiesen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die zu überplanenden Grundstücke im Änderungsbereich stehen imEigentum der Stadt Dortmund. Bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelung, Umlegung) werden daher durch die geplanten Festsetzungen nicht ausgelöst.

14. Entschädigung

Durch die beabsichtigte Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 117 werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB ausgelöst.

15. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Allgemeines Wohngebiet - ca. 120 WE -	ca.	1,90 ha
Versorgungsfläche	ca.	0,20 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,20 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,16 ha
Änderungsbereich	ca.	2,46 ha

16. **Kosten**

Folgende Mehrkosten gegenüber der Ursprungsplanung wurden überschlägig ermittelt:

		Anteil der Stadt
Öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche)		
Ausbaukosten	ca. 45 000,00 DM	
./. Erschließungsbeiträge (90 %)	ca. 40 500,00 DM	
Eigenanteil der Stadt	ca. 4 500,00 DM	ca. 4 500,00 DM
(Dieser städtische Anteil würde bei Abschluß eines Erschließungsvertrages entfallen)		
Kanalbaukosten		ca. 90 000,00 DM
Kosten der Stadt		ca. 94 500,00 DM

Dortmund, den 15. Aug. 1996

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 19.09.1996 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, BGBl. III 213 - 1) der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes Hu 117 beizufügen.

Dortmund, den 22.10.96

Abteilungsleiter