1. Ausfertigung

Begründung

zum
Bebauungsplan In N 108 - Brunnenstraße -

Planbereich zwischen Brunnenstraße, Flensburger Straße, Heroldstraße und Bornstraße

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Versorgung des Stadtquartiers mit wohnungsnahen sicheren Spielflächen und die Verbesserung der ökologischen Bedingungen (Freiflächen und Grünsituation) in dem dicht bebauten und stark versiegelten Gebiet sind die Ziele des Bebauungsplanes.

Zwischen Borsig-, Gronau-, Herold- und Bornstraße besteht aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte ein rechnerisches Spielflächendefizit von ca. 11.000 m².

Der Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen diese Situation verbessern.

2. Bestehendes Planungsrecht

- teilweise Bebauungsplan 11 (rechtsverbindlich seit 07.12.1956), teilweise Bebauungsplan 12 (rechtsverbindlich seit 05.04.1957)
  Öffentliche Verkehrsflächen, Flucht- und Baulinien, textliche Festsetzungen "von einer weiteren Hofbebauung freizuhalten"
- Flächennutzungsplan (F-Plan 1985)
  Inhalt: Wohnbaufläche
  Die geplanten Festsetzungen des B-Planes In N 108 sind aus den Darstellungen des F-Planes 1985 entwickelt.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Innerhalb des Baublocks zwischen Brunnenstraße, Flensburger Straße, Heroldstraße und Bornstraße wurde bereits 1981 der erste Bauabschnitt des öffentlichen Kinderspielplatzes mit einer Größe von 475 m² angelegt. Er ist nur über die Durchfahrt des Hauses Brunnenstraße 9 zu erreichen und von bis zu 5 m hohen Mauern umgeben.

Wegen der bedrückenden Enge dieses Spielplatzes und zur Verbesserung des Spielflächenangebotes für Kleinkinder und jüngere Schulkinder (Spielbereich "C") sowie für vorzugsweise schulpflichtige Kinder (Spielbereich "B") setzt der Bebauungsplan die Vergrößerung des Spielplatzes auf seine geplante endgültige Größe von 1.325 m² fest.

Außerdem wird dieser Spielplatz dann durch den zweiten Zugang nach Osten mit der zur Ruhezone gestalteten Fläche der Flensburger Straße vernetzt und erhält hierdurch eine größere Attraktivität und bessere Erreichbarkeit. Eine Nutzung als Abenteuer- und Bolzplatz wird wegen der Lärmintensität ausgeschlossen.

Durch die geplante Festsetzung wird einerseits erreicht, daß das bestehende Spielflächendefizit durch einen sicheren Spielplatz (kein Überqueren von

...

stark befahrenen Straßen) abgebaut wird und andererseits ein geordneter und attraktiv gestalteter, ruhiger Innenhof entsteht.

Die auf den Grundstücksteilen vorhandenen Garagen und gewerblich genutzten Nebengebäude müssen bei Realisierung des Bebauungsplanes entfernt werden.

Der Wohnruhe, den gesunden Wohnverhältnissen und der Möglichkeit zur quartiersbezogenen Erholung wird damit Vorrang eingeräumt und die evtl. Errichtung von lärm- und abgasträchtigen Garagen oder Kfz-Stellplätze ausgeschlossen.

Die vorhandene Bebauung wird als besonderes Wohngebiet (WB-Gebiet) festgesetzt.
Damit werden die im genannten Wohnblock vorhandenen gewerblichen Nutzungen - ausschließlich der Groß-Metzgerei Heroldstraße 64/66 - nicht eingeschränkt, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die mit der besonderen Eigenart des Gebietes sowie dem Wohnen vereinbar und gemäß § 4 a Abs. 2 BauNVO 1977 zulässig sind.

Die vorhandene Groß-Metzgerei wird jedoch aufgrund der betrieblichen Produktionsanlagen und der zur Verarbeitung gelangenden Mengen als ein Betrieb eingestuft, der nicht ohne Einschränkung in dem Gebiet verbleiben kann. Die Höchstwerte des nach § 17 Abs. 1 BauNVO 1977 zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden zwar überschritten. Da der Baublock bei Inkrafttreten der BauNVO 1977 jedoch bereits vorhanden war und das Maß der baulichen Nutzung dem in der umgebenden Nachbarbebauung entspricht, ist aus städtebaulicher Sicht die Überschreitung gerechtfertigt.
Aus diesem Grunde wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen Bebauung nach § 17 Abs. 9 BauNVO 1977 festgesetzt. Öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen.

Die im Planbereich vorhandenen Bäume sind erhaltenswert und werden entsprechend gesichert.

4. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die dort vorhandenen Straßen, die bereits teilweise verkehrsberuhigt sind.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Gebäude Heroldstraße 56 steht unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste der Stadt Dortmund enthalten. Diese nach dem Denkmalschutzgesetz getroffene Festsetzung ist nach § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden (Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt).

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a BBauG

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 26.06.1986 bis 18.07.1986 einschließlich durchgeführt.
In der im Rahmen der Bürgeranhörung am 01.07.1986 durchgeführten Informationsveranstaltung wurde der Planungsvorschlag den etwa 40 anwesende Bürgern vorgestellt und erörtert. Zum Inhalt des Bebauungsplanes In N 108 erfolgte nur eine Äußerung:

...

- Wenn die Straßenbahn unter die Bornstraße verlegt worden ist, sollte eine durchgehende Ost-West-Fahrverbindung (in erster Linie für Radfahrer) von Heroldstraße bis zum Dietrich-Keuning-Haus geschaffen werden, wobei speziell die Überquerung der Bornstraße und die Verkehrssicherheit der Radfahrer gewährleistet werden müsse.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Straßenzug Heroldstraße ist im Radwegeplan der Stadt Dortmund als Ost-West-Radwegeverbindung vorgesehen.
Eine ampelgesicherte Überquerung der Bornstraße ist jedoch auch nach dem Umbau nur an der Signalanlage, ca. 20 m nördlich der Heroldstraße an der Südseite Schleswiger Straße/Brunnenstraße, möglich.
Dieser geringfügige Umweg ist unvermeidbar, da eine zusätzliche Signalschaltung im Zuge der Heroldstraße wegen des engen Abstandes zu der zuvor genannten Ampelanlage nicht durchführbar ist.

Weitere Äußerungen beziehen sich nicht auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sondern auf verkehrstechnische Maßnahmen, Auswirkungen der im Planbereich realisierten Wohnumfeldverbesserungen (WUV) und die Nutzung eines außerhalb des Planbereiches liegenden Grundstückes.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches zu verfahren.

8. Kosten

Grunderwerb für die öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	ca.	250.000,-- DM
Ausbaukosten für die gepl. Erweiterung des Spielplatzes	ca.	55.000,-- DM
Gebäudeentschädigung	ca.	60.000,-- DM
Abbruchkosten	ca.	35.000,-- DM
Insgesamt	ca.	400.000,-- DM

Erschließungsbeiträge können im vorliegenden Fall nicht erhoben werden, da Kinderspielplätze nach § 127 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches nicht abrechnungsfähig sind.

Dortmund, 23.10.87

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.02.1988 bis 15.03.1988 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 19/7/88
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

von der Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Abteilungsleiter