1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan In O 101 - Kronprinzenstraße -

für den Planbereich zwischen Südseite Kronprinzenstraße vom Heiligen Weg bis einschließlich Grundstück Kronprinzenstraße 51, Ost- und Südseite des vorgenannten Grundstückes, Ostseite der Flurstücke 26 und 24, Gemarkung Dortmund, Flur 30, Südseite der Laderstraße zum Bahnhof Dortmund-Süd und Ostseite Heiliger Weg in Dortmund

I. Ziele des Bebauungsplanes

Nach der Schulentwicklungsplanung Dortmund 1990 wird das unbebaute Gelände zwischen Kronprinzenstraße und Laderstraße zum Bahnhof Dortmund-Süd nicht mehr als Schulgrundstück benötigt. Ein Teil des ehemaligen Schulgrundstückes (ca. 20.000 qm) soll einer Wohnbebauung (ca. 60 - 70 WE) zugeführt werden. Ca. 2.700 qm des Geländes werden als Grün- und Spielanlage gestaltet.

Die baulichen Anlagen sollen sich in Anordnung und Dichte in die Umgebung einfügen. Der wertvolle Baumbestand ist weitgehend zu erhalten.

II. Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Flächennutzungsplan:	Gemeinbedarfsfläche - Schulgrundstück - und Wohnbaufläche mit Standort für öffentliches Gebäude - Eichamt -
Bebauungspläne: 2, 4/1 und 25	Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Fläche für öffentliche Nutzung - Schulgrundstück -

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Außerdem erfolgt innerhalb des Planfestsetzungsverfahrens eine teilweise Änderung von Festsetzungen der Bebauungspläne 2, 4/1 und 25.

Die mit der Planaufstellung vorgenommene Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau sowie von Grün- und Spielplatzflächen trägt dazu bei, im Sinne des Stadtentwicklungsprogrammes Dortmund 1990 Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und die Wohnsituation in dieser Cityrandlage generell zu verbessern.

Durch die Anlage eines Spielplatzes für Jugendliche soll ein im Gebiet vorhandenes Defizit abgebaut werden.

...

III. Natürlicher Bestand

Bei dem o. a. Planbereich handelt es sich tlw. um ein zur Zeit ungenutztes und unbebautes Gelände zwischen Kronprinzenstraße und der Ladestraße zum Bahnhof Dortmund-Süd. Im Westen grenzt es an die Hof- und Gartenflächen der Bebauung am Heiligen Weg, im Osten an die Grenzbebauung der beiden erstgenannten Straßen. Die umgebenden Grundstücke sind mit Wohnungen bebaut, mit Ausnahme des östlichen Nachbargrundstücks an der Ladestraße (Sanitär- und Heizungsgroßhandel) und der Fläche südlich der Ladestraße (Großmarkt, hier Textilgroßhandel).

Das Gelände ist leicht gewellt und hat einen wertvollen, alten Baumbestand in parkartiger Anordnung.

IV. Erläuterung zum Planinhalt

1. Städtebauliche Konzeption

Die auf einem Teil des Geländes vorgesehene 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung ist in der Höhe der benachbarten Bebauung angepaßt. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausweisung der Baugebietsflächen ist unter Berücksichtigung des vorhandenen, wertvollen Baumbestandes erfolgt.

Der parkartige Charakter des Grundstückes bleibt, wenn auch nicht in allen Teilen der Öffentlichkeit direkt zugänglich, erhalten.

Der Zugang zur öffentlichen Grünfläche sowie zum Jugendspielplatz wird durch einen öffentlichen Fußweg (ohne Fahrverkehr!) gesichert. Der Weg dient gleichzeitig der Erschließung des östlichen Baugrundstückes und ermöglicht damit eine schonende Behandlung des Baumbestandes.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Planbereiches ist durch den Heiligen Weg und durch die Kronprinzenstraße grundsätzlich gegeben. Außerdem soll die Ladestraße der Deutschen Bundesbahn tlw. als öffentliche Verkehrsfläche übernommen werden.

Die für den Ausbau der Ladestraße anfallenden Kosten werden entsprechend der Absprache mit der DB, der Bauträgerin und der Stadt Dortmund nicht zu Lasten der Bundesbahn verteilt.

2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Planbereich teilweise in einer Böschungsfläche unterirdisch sonst oberirdisch untergebracht.

...

Die notwendigen Flächen für Stellplätze und Garagen sind für die Neubebauung auf dem Baugrundstück festgesetzt. Sie werden für den überwiegenden Teil nur von der Ladestraße aus angefahren, bis auf 7 Garagen an der Kronprinzenstraße. Damit werden größere, zusätzliche Fahrverkehre in der Kronprinzenstraße ausgeschlossen.

2.3 Fußgängerverkehr

Für den Fußgänger ist zwischen Kronprinzenstraße und der jetzigen Ladestraße der DB im Bereich des parkähnlichen Baumbestandes und entlang dem einzurichtenden Jugendspielplatz ein öffentlicher Weg vorgesehen, der den hohen Erlebniswert des Baumbestandes der Bevölkerung zugänglich macht.

2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Der Planbereich ist durch die Straßenbahnlinien in der Märkischen Straße, Brüderweg und Hamburger Straße durch den Haltepunkt der Deutschen Bundesbahn "STADTHAUS" der Strecke DO-Marten - Unna/Königsborn an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3. Schulversorgung

Die schulische Versorgung ist durch die Berswordt-Grundschule und die Franziskus-Grundschule in der Robert-Kochstraße und die Hauptschule "Am Ostpark" in der Roonstraße gesichert. Außerdem befinden sich am Heiligen Weg und in der Erzberger Straße in unmittelbarer Nähe des Planbereiches zwei Gymnasien.

4. Versorgung des täglichen Bedarfs

Für die Versorgung stehen die vorhandenen Geschäfte in der näheren Umgebung und die Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbar anschließenden Innenstadt zur Verfügung.

V. Lärmschutz

Zur Abschirmung der Fahrgeräusche auf der vorhandenen Ladestraße der DB sollen die geplanten Garagen entlang der Verkehrsfläche mit einer zusätzlichen Brüstung für das rückwärtig hochgezogene Gelände versehen werden. Durch den geringen Abstand zur Straße wird hierdurch ein günstiger Winkel zum Schutz der dahinter liegenden Bebauung und Parkanlage erreicht.

...

VI. Städtebauliche Zahlenwerte

Planbereich	25.650 m^2
Bauland	20.056 m^2
Verkehrsfläche	2.860 m^2
öffentl. Grünfläche	2.734 m^2

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einem Zuwachs von ca. 60 Wohneinheiten zu rechnen.

Spielflächen

Die nach § 10 (2) LBauO NW erforderlichen Spielflächen für Kinder sind auf den bereits bebauten Grundstücken Heiliger Weg / Kronprinzenstraße vorhanden bzw. können dort angelegt werden. Dieses gilt ebenso für den Bereich des Bebauungsplanes.

Entsprechend RdErl. des Innenministers NW vom 31.07.74 VC 2 - 901 - 11 ist für den bisher unbebauten Teil des Planbereiches eine Spielfläche - Spielbereich A - vorgesehen. Dieser Bedarf ergibt sich bei Aufrechnung der bestehenden Anlagen im Quartier:

IST	insgesamt (A + B)	5.870 m^2
SOLL	insgesamt (A + B)	6.820 m^2

Daraus ergibt sich ein Fehlbestand für einen Spielplatzbereich A mit dem Flächenbedarf von mind. 1.500 m^2.

Vorhanden sind:

Drei Spielbereiche B

In ca. 250 m Entfernung vom Planbereich an der Ecke Heiliger Weg / Arndtstraße (Bebauungsplan 136) und an der Prinz-Friedrich-Karl-Straße zwischen Hohenzollernstraße und Moltkestraße (Bebauungsplan 25) sowie in ca. 250 m Entfernung an der Kronprinzenstraße zwischen Moltkestraße und Goebenstraße (Bebauungsplan 25).

Ein Spielbereich A

In ca. 400 m Entfernung an der Arndtstraße in der Baulücke zwischen Haus Nr. 55 - 59

Aus der Tatsache, daß es nur einen Spielplatz im Spielbereich A gibt - mit der Größe von ca. 2.100 m^2 - ergibt sich die hohe Priorität für einen Jugendspielplatz - Spielbereich A, um das Defizit von ca. 1.000 m^2 auszugleichen.

Die im Bebauungsplanbereich vorgesehene öffentliche Grünfläche ist in ihrem Ausmaß so groß, daß auch noch eine Spielfläche - Spielbereich C untergebracht werden kann.

...

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil V des BBauG zu verfahren.

VIII. Überschlägige Kosten und vorgesehene Finanzierung (Stand: Anfang 1980)

Nach überschläglicher Ermittlung werden der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Grunderwerb	ca.	450.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	330.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	180.000,-- DM
Ausbau der Grünfläche einschl. Spielplatz	ca.	250.000,-- DM
	ca.	1.210.000,-- DM
abzüglich Erschließungsbeiträge	ca.	255.000,-- DM
Kosten der Gemeinde	ca.	955.000,-- DM

Dortmund, 20.02.80

Dr.-Ing. Gellinek
Stadtrat

Reißenweber
Ltd. Städt. Baudirektor