beigefügte Begründung

1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan In O 103

Planbereich zwischen Wenkerstraße, Hansbergstraße, von-den-Berken-Straße, Deggingstraße, Karl-Marx-Straße, Westfalendamm (B 1) und Märkische Straße in Dortmund

I. Allgemeines

Der o. g. Planbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Er ist im südlichen und westlichen Bereich durch die Gebäude des Finanzamtes, der Industrie- und Handelskammer, eines größeren Dienstleistungsunternehmens, einer großen Autoreparaturwerkstatt und einer Sparkassenfiliale sowie durch eine in der näheren Umgebung liegenden Brauerei städtebaulich als Kerngebiet geprägt. Im nördlichen Teil sowie in der weiteren nördlichen und östlichen Umgebung schließen sich Wohnbereiche an.

II. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich zwischen Westfalendamm (B 1), Märkische Straße, Wenkerstraße, Hansbergstraße, von-den-Berken-Straße Deggingstraße, Karl-Marx-Straße soll städtebaulich neu geordnet werden.

Anlaß für eine Neuordnung ist die Erweiterungsabsicht eines hier ansässigen, größeren Dienstleistungsunternehmens auf den firmeneigenen Grundstücken nördlich und südlich der Deggingstraße. Die Erweiterung des vorhandenen Kerngebietes außerhalb des eigentlichen Stadtkernes ist zu begrüßen, weil hierdurch einmal die oberzentrale Funktion der Stadt Dortmund durch Ausweisung neuer Kerngebietsflächen an der verkehrsgünstigen und citynahen Kreuzung Ophoff unterstützt wird, zum anderen der Stadtkern zum Teil von Berufsverkehr entlastet werden kann.

Aus o. g. Gründen soll das bisher noch nicht bebaute Gelände auf der Ostseite der Märkischen Straße entgegen der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplan 161 nunmehr ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt werden.

Damit wird vom Stadtkern bis zur Deggingstraße eine durchgehend viergeschossige Bebauung möglich. An der von-den-Berken-Straße ist zur Bedarfsdeckung eine Gemeinbedarfsfläche für eine Einrichtung des Bundes vorgesehen. Die übrigen im Planbereich liegenden Bauflächen werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als "Allgemeine Wohngebiete", Fläche für den Gemeinbedarf sowie GE-Gebiet festgesetzt.

...

III. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche (Mischgebiet und Kerngebiet) gewerbliche Baufläche und öffentliche Grünfläche
Bebauungsplan 161:	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Gemeinbedarfsfläche (Finanzamt), öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklung. Es wird daher die 162. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele durchgeführt.

IV. Ergebnis der Bürgeranhörung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die Auswirkungen der neuen Planung wurden den Bürgern in einer öffentlichen Versammlung am 18.09.80 vorgestellt und mit ihnen erörtert.

Gegen den vorgestellten Planungsvorschlag wurden erhebliche Bedenken auch grundsätzlicher Art, insbesondere zum geplanten Neubauvorhaben der dort ansässigen Firma sowie der starken Verkehrsbelastung durch den fließenden und ruhenden Verkehr vorgebracht.

Die wesentlichen Äußerungen sind im folgenden zusammengefaßt:

- Das Erfordernis der Planaufstellung wird mit der Begründung angezweifelt, die Aufstellung des Bebauungsplanes sei eine Einzelfallregelung.

- Die gegenüber dem Bestand und dem gültigen Bebauungsplan 161 im Planungsvorschlag stark erhöhten Maße der baulichen Nutzung werden von Seiten der Anwohner abgelehnt; demgegenüber fordern die betreffenden Grundstückseigentümer, die Ausnutzungsmöglichkeiten für die gewerblichen Bauflächen noch weiter zu erhöhen.

- Die Parkanlagen östlich der Märkischen Straße sollten erhalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

- Für das Plangebiet und seine Umgebung wird ein deutliches und verbindliches Verkehrskonzept gefordert.

- Es wird befürchtet, daß das erhöhte Verkehrsaufkommen aufgrund der Planung zu einer weiteren Belastung durch fliessenden und ruhenden Verkehr führe.

...

- Eine nur zweigeschossige Tiefgarage für die geplante Neubebauung wird als unzureichend abgelehnt.

Die Auswertung der Bürgeranhörung hat zu einigen Veränderungen des Planungsvorschlags geführt:

Es wird weiterhin davon ausgegangen, daß Bestandssicherung einerseits und Konkretisierung der baulichen Nutzung im südlichen Planbereich andererseits Kriterien für das Erfordernis der Planaufstellung sind. Jedoch sind die Ausweisungen für die Bauflächen im wesentlichen auf den Bestand bzw. die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes 161 reduziert worden. Eine höhere bauliche Ausnutzung wird nicht befürwortet, da eine weitere Verdichtung im Plangebiet über das angegebene Maß hinaus städtebaulich nicht mehr vertretbar erscheint.

Nicht gefolgt wird der Anregung, östlich der Märkischen Strasse eine öffentliche Grünfläche anzulegen. Dieses Grundstück soll nunmehr als Kerngebiet mit Vorrang für Büro- und Verwaltungsgebäude unter Einbeziehung von Wohnungen ausgewiesen werden, um eine durchgängige Bebauung an der Märkischen Straße zu ermöglichen. Der vorhandene alte Baumbestand soll durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden.

Im Bereich 'Verkehr' haben sich Veränderungen einmal im Bereich der Kreuzung Hansbergstraße / Karl-Marx-Straße ergeben, die aus Gründen einer Beruhigung des Verkehrs in den Wohnbereichen in 2 getrennte Einmündungen aufgelöst werden soll, zum anderen soll der bisher der Baufläche zugeschlagene nördliche Teil der Deggingstraße zwischen Wiskottstraße und Märkische Straße nunmehr als öffentliche Parkfläche ausgewiesen werden, um vor dem Finanzamt als öffentlicher Einrichtung öffentliche Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Nicht gefolgt wird den Bedenken zum Verkehrskonzept und zur Tiefgarage. Das zugrunde liegende Verkehrskonzept ist auf eine Entlastung der Wohngebiete ausgerichtet. Der zusätzlich im Plangebiet zu erwartende fließende Verkehr wird über Degging- und Karl-Marx-Straße geführt, der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht. Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

V. Erläuterungen zum Planinhalt

1. Bauflächen

Mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA), Kerngebiet (MK), Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebiet (GE) wird im wesentlichen der Bestand der vorhandenen Bebauung und die Möglichkeit von Baulückenschließungen gesichert.

...

Für die Gemeinbedarfsfläche an der von-den-Berken-Straße wird das Maß der baulichen Nutzung aus der umgebenden Bebauung übernommen.

Mit der Erhöhung der Geschoßzahl (VI) im Kreuzungsbereich Märkische Straße / Westfalendamm (B 1) wird eine Anpassung der Bebauung an die vorhandene städtebauliche Situation bezweckt.

Für das Kerngebiet östlich der Märkischen Straße zwischen Hansbergstraße und Petrystraße sollen bestimmte Nutzungen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, um das Grundstück entsprechend dem südlich anschließenden Gelände vorrangig mit Büros und Verwaltungsgebäuden zu bebauen. Daneben sollen ausdrücklich Wohnungen vorgesehen werden.

Das Gewerbegebiet am Westfalendamm wird wegen der Nähe zu Wohngebieten in der Art der Nutzung beschränkt, um über das derzeitige Maß hinausgehende Störungen zu verhindern. Die derzeitige Nutzung wird hiervon nicht berührt.

2. Öffentliche Versorgungseinrichtungen

Die schulische Versorgung des Planbereiches ist durch seine zentrale Lage zu den vorhandenen Schuleinrichtungen gesichert.

3. Grün- und Spielflächen

Im Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Hansbergstraße sind kleinere Grünflächen vorhanden, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Innerhalb dieser Grünflächen ist der vorhandene Kinderspielplatz auszubauen. Außerdem soll im Baublock Hansbergstraße, von-den-Berken-Straße, Deggingstraße und Karl-Marx-Straße ein weiterer Kinderspielplatz entstehen. Dieser Spielplatz deckt den Bedarf für die Spielbereiche B und C für das Gebiet zwischen Karl-Marx-Straße, Großmarkt, von-den-Berken-Straße und Deggingstraße ab und ist über eine Fußwegeverbindung zwischen Karl-Marx-Straße und von-den-Berken-Straße zu erreichen.

Die vorhandenen Bäume auf dem Mittelstreifen der Karl-Marx-Straße und in den anderen Straßen werden erhalten. Bestehende Lücken sollen aufgefüllt werden. Der Erhalt der Bäume auf den Grundstücken östlich der Märkischen Straße wird durch entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise gesichert.

...

4. Verkehr

Äußere Erschließung

Der Planbereich ist durch die Märkische Straße und Karl-Marx-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Durch die in der Märkischen Straße und auf dem Westfalendamm (B 1) z. Z. verlaufenden Straßenbahnlinien (spätere Stadtbahn) ist die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. Weiterhin sollen zu einem späteren Zeitpunkt zwei Buslinien durch die Deggingstraße geführt werden.

Innere Erschließung

Die Karl-Marx-Straße wird weiterhin ihre Funktion als Sammel-/Erschließungsstraße aufgrund ihrer Lage zwischen B 1 und Feldstraße (Ausbau geplant) sowie des vorhandenen Querschnitts und Ausbauzustandes erhalten.

Durch einige Veränderungen in Straßenführung und Flächennutzung soll der Verkehr in den Wohngebieten beruhigt werden:

a) Die Kreuzung Hansbergstraße / Karl-Marx-Straße soll in zwei getrennte Einmündungen umgestaltet werden, um Durchgangsverkehre zu unterbinden.

b) Der westliche Teil der Petrystraße soll bis vor die Einmündung der Wiskottstraße nur noch als Sackgasse befahren werden können.

c) Die Einziehung der nördlichen Fahrbahn der Deggingstraße und des Mittelstreifens ist durch Beschluß des Rates der Stadt Dortmund vom 28.03.80 erfolgt. Die straßenfreiwerdenden Flächen werden im Bereich zwischen Wiskottstraße und Karl-Marx-Straße den Bauflächen zugeschlagen, zwischen Wiskottstraße und Märkische Straße als öffentliche Parkfläche, insbesondere für die Besucher des Finanzamtes, ausgewiesen.

Im MK-Gebiet an der Ecke Deggingstraße / Karl-Marx-Straße wird bei der Errichtung des geplanten Verwaltungsgebäudes eine zweigeschossige Tiefgarage entstehen.

Der vorhandene Parkplatz in der Deggingstraße zwischen von-den-Berken-Straße und Karl-Marx-Straße bleibt bestehen.

5. Private Versorgungseinrichtungen

Für die Versorgung stehen die vorhandenen Geschäfte an der Märkischen Straße zur Verfügung. Durch die Nähe der Innenstadt sind weitere Einkaufsmöglichkeiten ausreichend gegeben.

...

VI. Städtebauliche Zahlenwerte

1. Größe des Planbereiches	14,3
2. Allgemeines Wohngebiet	2,15
3. Kerngebiet	4,35
4. Gewerbegebiet	1,11
5. Gemeinbedarfsfläche	1,35
6. Öffentliche Grünfläche	0,39
7. Straßenverkehrsfläche	4,95

VII. Bodenordnende Maßnahmen

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

VIII. Sonstiges

Im Planbereich ist auf den Grundstücken beiderseits der Wiskottstraße ein Luftschutzstollen vorhanden. Nach § 16 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. vom 27.01.70 (GV NW 1970, S. 96), zuletzt geändert am 27.03.79 (GV NW 1979, S. 122) muß jede bauliche Anlage im ganzen in ihren einzelnen Teilen und für sich allein standsicher sein. Außerdem sind nach § 19 des Schutzbaugesetzes (SchBauG) vom 09.09.65 (BGBl. I S. 1232), zuletzt geändert am 24.05.68 (BGBl. I S. 503) vorhandene Schutzbauten zu erhalten.

Es werden dabei besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen evtl. Schäden erforderlich, die vor Einreichung eines Bauantrages mit dem örtlichen Luftschutzleiter abzustimmen sind.

Für die Errichtung von Vorhaben im Stollenbereich ist eine Ausnahmegenehmigung nach dem SchBauG erforderlich.

...

IX. Kosten

Der Gemeinde werden nach überschläglicher Ermittlung folgende Kosten entstehen.

	Gesamtkosten	Zuschüsse, Beiträge, Grundstücksverkauf etc.	Kosten der Stadt
Grunderwerb	142.000,--	30.000,--	112.000,--
Erschließungskosten	400.000,--	360.000,--	40.000,--
	260.000,--		260.000,--
Ausbau Kinderspielplatz einschließlich Zuwegung	148.000,--		148.000,--
	950.000,--	390.000,--	560.000,--

Dortmund, 25.02.81

G l a s e r
Ltd. Städt. Verm.-Direktor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 26.03.81 diese redaktionell überarbeitete Begründung nach § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG i. d. F. vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) dem Bebauungsplan In 0 103 beigefügt.

Dortmund, 14.04.81

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Fischer

F i s c h e r
stellv. Abteilungsleiter