Begründung

zur

Änderung Nr. 1
des Bebauungsplanes
In W 103 - Tremonia -

im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB

. . .

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung
3. Inhalt der Änderung
4. Umweltverträglichkeit
5. Altlasten, Methangas, bergbauliche Einwirkungen
6. Lärmschutz
7. Eingriff und Ausgleich
8. Niederschlagswasserbeseitigung
9. Denkmalschutz
10. Ver- und Entsorgung
11. Entschädigung
12. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Nr. 1

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 103 umfasst im Stadtbezirk Innenstadt-West den Bereich östlich des Leierweges, zwischen der Nordseite des Grundstückes Leierweg 24 im Norden, dem Tremoniapark im Osten und der südlichen Grenze des Grundstückes Leierweg 42 (ehem. Bunker).

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Der seit dem 27.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan In W 103 - Tremonia - setzte für den östlich des Leierweges gelegenen Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Mindesterschließung in Form von zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen fest. Für die konkrete innere Erschließung der nun im Änderungsbereich enthaltenen Fläche, die Baukörperstellung und die Anordnung der öffentlichen Stellplätze sollte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und vor der Vergabe der Grundstücke ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Dadurch sollte die Realisierung experimenteller Bauprojekte (z.B. für ökologische Bauweise, besondere Wohnformen, generationsübergreifendes Wohnen) ermöglicht werden.

Der Realisierungswettbewerb ist entbehrlich, da die im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke nicht an einen Bauträger, der die Gesamtfläche entwickeln sollte, vergeben werden. Es ist jetzt beabsichtigt die Grundstücke in eine bauträgerfreie Einzelvermarktung zu geben.

Das Planungskonzept für diesen Bereich wurde deshalb weiterentwickelt und konkretisiert, ohne seine Grundzüge zu verändern. Auf der Grundlage eines Parzellierungsentwurfes ist eine differenziertere Erschließung geplant, die eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich macht.

. . .

Neben der Möglichkeit, hier Grundstücksgruppen für experimentelle Bauprojekte anzubieten, können östlich des Leierweges zwischen den geplanten Straßen aber auch einzelne Eigenheimgrundstücke vergeben werden, die individuell bebaubar sind.

3. Inhalt der Änderung

Durch die Bebauungsplan-Änderung sollen neben einer Modifikation der überbaubaren Grundstücksflächen östlich des Leierweges die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von ca. 30 Wohneinheiten vorwiegend in Form von Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern in max. II-geschossiger Bauweise geschaffen werden.

Die Erschließung des Einfamilienhausgebietes erfolgt über den Leierweg und über die festgesetzten 5,5 m breiten Mischverkehrsflächen. Mit der Planung des Erschließungssystems wird angestrebt, den öffentlichen Straßenraum anspruchsvoller und unverwechselbar zu gestalten.

Ein Rad- und Wanderweg als Anbindung der geplanten südlichen Mischverkehrsfläche an die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) nachrichtlich dargestellten Wegeverbindungen war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan In W 103 vorgesehen und wird in die Änderung übernommen.

4. Umweltverträglichkeit

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2001 muss jeder Bebauungsplan bzw. seine Änderung auf die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) untersucht werden. Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, anhand der Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen, die UVP-Pflicht eines bauplanungsrechtlichen Vorhabens festzustellen.

Die hier beabsichtigte Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes In W 103 ist nach der Anlage 1 zum UVPG innerhalb der dort unter der Nr. 18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben als Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.8 einzustufen. Für solche Städtebauprojekte ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben 100 000 m^2 zulässige Grundfläche überschreitet. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20 000 m^2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen, mittels derer festzustellen ist, ob eine UVP-Pflicht für das konkrete Vorhaben aufgrund seiner Umwelt relevanten Auswirkungen gegeben ist oder nicht.

. . .

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 23 300 m^2 . In der Summe betragen die zulässigen überbaubaren Grundflächen ca. 9 300 m^2 . Danach besteht für die hier geplanten Vorhaben im Sinne des o.g. Gesetzes keine UVP-Pflicht.

5. Altlasten, Methangas, bergbauliche Einwirkungen

Die Begründung vom 01.03.2000 zum Bebauungsplan In W 103 enthält zu den Themen "Altlasten", "Methangas" und "bergbauliche Einwirkungen" ausführliche Erläuterungen. Der Bebauungsplan selbst ist aufgrund der Altlastensituation nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und enthält flächenbezogene und allgemeine Hinweise zu Bodenkontaminationen. Ebenso wurden allgemeine Hinweise zur Methanausgasung sowie zu bergbaulichen Einwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Aussagen zu Altlasten, Methangas und bergbaulichen Einwirkungen haben weiterhin Gültigkeit, so dass sie in die vorliegende Bebauungsplan-Änderung übernommen werden können (Hinweise C , D , F und 4).

6. Lärmschutz

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes In W 103 wurde zu den Themenfeldern Verkehrslärm (Straßenverkehr und Schienen) sowie Sportlärm im Januar 2000 eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Für die Ermittlung von Gewerbelärm wurde eine Geräuschemissionsmessung durchgeführt. Als Ergebnis der Untersuchungen, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden können, wurden im Bebauungsplan In W 103 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Diese notwendigen Regelungen wurden in den Änderungsplan unverändert übernommen (textliche Festsetzung 2).

7. Eingriff und Ausgleich

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde bereits anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes In W 103 vorgenommen. Die Flächen, auf denen bei Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten waren, wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. In die Bebauungsplan-Änderung wird diese Kennzeichnung übernommen.

Eine Ausgleichsfläche wurde in der Gemarkung Ellinghausen, Flur 1, Flurstück 290 (tlw) durch Ratsbeschluss vom 05.04.2001 zur Verfügung gestellt. Mit der Bereitstellung dieser städtischen Fläche und ihrer beabsichtigten Entwicklung und Aufwertung zu einer naturnahen Wiese mit Krautsäumen wurde dem ökologischen Ausgleichserfordernis des Bebauungsplanes In W 103 insgesamt bereits Rechnung getragen.

. . .

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Da das im Ursprungsplan In W 103 enthaltene "grobe" Planungskonzept für den Bereich Leierweg durch die vorliegende Änderung lediglich weiter entwickelt und konkretisiert wird, treffen auch die bereits gemachten Aussagen zum Thema "Niederschlagswasserbeseitigung" für den Änderungsbereich zu:

"Das aus den künftigen Wohngebieten am Leierweg anfallende Schmutzwasser ist in das bestehende Mischwassernetz einzuleiten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, scheidet aus Gründen der nachhaltigen Wasserwirtschaft aus. Das Niederschlagswasser aus der Bebauung Leierweg kann über den bereits erstellten Mischwasserkanal entsorgt werden."

9. Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Belange werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird - entsprechend dem Ursprungsplan - durch einen entsprechenden Hinweis im Änderungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

10. Ver- und Entsorgung

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

Für die Abwasserentsorgung sind neue Kanäle herzustellen. Die Ableitung des Mischwassers aus dem Baugebiet erfolgt mittels Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal NW 900/1350 mm im Leierweg über die geplanten Kanäle DN 300 und DN 400.

11. Entschädigung

Für die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsteht, sofern sie sich noch nicht im Eigentum der Stadt Dortmund befinden, ein Entschädigungsanspruch für Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 40 Abs. 1 BauGB sowie ein Übernahmeanspruch nach Maßgabe des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

. . .

12. Kosten

		Anteil der Stadt
Kanalbau Straßenbau	ca. 211 000 €	ca. 210 000 €
(Nach endgültiger Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches 90 % der tatsächlichen Kosten = ca. 189.900 € als Erschließungsbeitrag zu erheben. Der Anteil der Stadt beträgt 10 %, somit		ca. 21 100 €
Gesamtkosten der Stadt		ca. 231 100 € ==========

Dortmund, 23.01.2004

Ostholt
Ltd. Städt. Verw.-Direktor