1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

ZUM

Bebauungsplan In W 111

- Neuer Graben / Sonnenstraße -

1. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt den Baublock zwischen Sonnenstraße, Liebigstraße, der Straße "Neuer Graben" und Arneckestraße einschließlich der unmittelbar umgebenden Verkehrsflächen.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes sind der Abbau des im Stadtquartier "Kreuzviertel" bestehenden Versorgungsdefizites hinsichtlich wohnungsnaher Frei- und Spielflächen insbesondere für die weniger mobilen Bewohner, wie ältere Menschen und Kinder sowie die Verbesserung der ökologischen Bedingungen (Freiflächen und Grünsituation) in dem stark versiegelten Gebiet.
Daher sollen im Planbereich - als Teil des "Kreuzviertels"-entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BBauG).

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) 1985 stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Im Einzugsbereich zwischen Sonnenstraße / Hohe Straße / Rheinlanddamm / Lindemannstraße ist ein größeres Spielflächendefizit vorhanden. Es stehen für Spielzwecke zur Zeit nur der Spielplatz Vinckeplatz und die Spiel- und Pausenhöfe der Schulen an der Essener Straße und Harnackstraße zur Verfügung.

Zur Verbesserung des Spielflächenangebotes sind weitere Spielplätze für Kleinkinder und jüngere Schulkinder (Spielbereich "C") sowie für vorzugsweise schulpflichtige Kinder (Spielbereich "B") erforderlich.

Für den Bereich zwischen Sonnenstraße, Weißbachstraße, Neuer Graben und Lindemannstraße besteht für den Spielbereich "B" ein Bedarf von 1.200 m².
Für den Spielbereich "C" besteht allein aus dem Baublock "Neuer Graben" / Arneckestraße / Sonnenstraße / Liebigstraße ein Bedarf von 260 m².
Der Innenhof dieses Baublockes in einer Größe von ca. 1.500 m² kommt als einzige geeignete Fläche im vorgenannten Bereich für eine Nutzung als Grün- und Spielfläche in Frage.

...

Deshalb soll diese Fläche insgesamt als öffentliche Grünfläche mit integriertem Kleinkinderspielplatz festgesetzt werden.
Der Spielplatz soll in einer Größe von ca. 260 m² im nördlichen Innenhofbereich angelegt werden.
Weitere Spielflächen (Spielbereich "B") sollen im Rahmen der Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen für das Kreuzviertel (x2) ~~außerhalb des Planbereiches~~ angeboten werden und zur Verbesserung des Spielflächendefizites beitragen.

Die Restfläche des Innenhofbereiches soll als gärtnerische Anlage ausgestaltet werden. Diese Fläche soll im Zusammenhang mit dem Spielplatz unter naturnaher Begrünung Aufenthaltsqualität für Kinder und Erwachsene bieten. Von den Bewohnern des Baublocks hat sich eine Bürgerinitiative gebildet, die ihre Mithilfe bei der Gestaltung und Anlage der Grünfläche zugesagt hat.

Da die geplante Grünfläche nur über die vorhandene Durchfahrt im Gebäude Neuer Graben 63 erreichbar ist, soll diese als "Wegerecht für die Allgemeinheit" gesichert werden.
Im gesamten Baublock ist keine weitere Durchfahrt vorhandenen, welche die Möglichkeit einer weiteren Zuwegung zuließe.
Die Schaffung einer weiteren Zuwegung wäre daher nur unter teilweiser Beseitigung von vorhandener Bausubstanz (Durchbruch) zu verwirklichen.
Dies würde jedoch einen unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand und weiteren Eingriff in privates Eigentum erfordern. Aus diesem Grunde muß es im vorliegenden Fall bei einer Zuwegung verbleiben. (x1)
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 dort derzeit vorhandenen 2 Garagen müßten 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 weiteren lärm- und abgasträchtigen Garagen oder Kfz.-Stellplätzen ausgeschlossen.

Die vorhandene Bebauung wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Damit wird die im Baublock vorhandene gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt, da es sich hierbei um keine Produktionsstätten handelt und die Betriebe somit den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO zuzuordnen sind.

Die Höchstwerte des nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden zwar überschritten. Da der Baublock bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 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 festgesetzt.
Öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen.

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

...

5. Verkehr

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

6. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

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

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 04.10. - 31.10.1985 durchgeführt.
In der im Rahmen der Bürgeranhörung am 15.10.1985 durchgeführten Informationsveranstaltung wurde der Planungsvorschlag und der Vorschlag zur Gestaltung der Grünfläche den etwa 80 anwesenden Bürgern vorgestellt und erörtert.
Durch die intensive Vorarbeit eines von der Verwaltung beauftragten Planungsbüros konnte eine Planung vorgestellt werden, die mit den Anwohnern bereits abgestimmt war und daher ungeteilte Zustimmung fand. Die Verwaltung wurde aufgefordert, das Grundstück so schnell wie möglich zu erwerben und mit dem Ausbau zu beginnen.

Lediglich in einer schriftlichen Äußerung wurde die vorgesehene öffentliche Grünanlage abgelehnt unter Hinweis auf zu erwartende Lärmbelästigung durch spielende Kinder und durch eventuelle Nachbarschaftsfeste. Die eventuelle Errichtung von Garagen wurde als das "Kleinere Übel" angesehen.

Ferner wurde angeregt, zur Herrichtung von Spielmöglichkeiten im Straßenraum (Spielbereich "B") wegen der größeren Straßenbreite besser den Straßenraum der Sonnenstraße und der Straße "Neuer Graben" im Bereich zwischen Liebigstraße und Arneckestraße und nicht - wie auch diskutiert - zwischen Liebigstraße und Poppelsdorfer Straße vorzusehen. Die Anlegung einer Spielfläche in dem og. Abschnitt ist aus verkehrlichen Gründen (vorhandene Garagenzufahrten; Entstehen einer Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für Pkw und Versorgungsfahrzeuge)nicht möglich.

Es wurde nachgefragt, welche Grundstückseigentümer zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen für die öffentliche Grünfläche herangezogen würden.

Nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Dortmund werden 90 % des Erschließungsaufwandes anteilig auf die Grundstückseigentümer im Umkreis von 200 m umgelegt.

...

Sollten die betroffenen Grundstückseigentümer die von ihnen zu zahlenden Erschließungsbeiträge auf die Mieter umlegen, würde dieses eine Mieterhöhung von ca. 1,50 DM pro WE monatlich nach sich ziehen.

Weitere Äußerungen bezogen sich nur indirekt auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

9. Überschlägige Kosten

1.	Grunderwerbskosten für die öffentliche Grünfläche (Flurstück 509)	= ca. 280.000,00 DM
2.	Entschädigung für die 2 Garagen und Wertminderung für Wegerecht Neuer Graben 63	= ca. 30.000,00 DM
3.	Erwerb Hausgrundstück Neuer Graben 63, Flurstück 53 (der Eigentümer des Flurstücks 509 ist nur bereit, dieses im Zusammenhang mit seinem Hausgrundstück Neuer Graben 63 zu veräußern)	= ca. 780.000,00 DM
4.	Gestaltung und Anlage der öffentlichen Grünfläche (bei Mithilfe der Anwohner)	= ca. 40.000,00 DM
	Gesamtkosten	= ca. 1.130.000,00 DM

Da das Hausgrundstück Neuer Graben 63 wieder weiterveräußert werden kann, würden noch ca. 350.000,00 DM an Kosten für die Stadt Dortmund verbleiben. Diese Kosten verringern sich noch um die für die öffentliche Grünfläche nach BBauG zu erhebenden Erschließungsbeiträge in Höhe von ca. 315.000,00 DM (90 % von 350.000,00 DM Erschließungsaufwand), so daß der Kostenanteil der Stadt letztlich

ca. 35.000,00 DM

beträgt.

Dortmund, 14.11.1986

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) in der Zeit vom 21.07.1986 bis 12.09.1986 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 27.2.87

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

von der Mühlen

von der Mühlen
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 05.02.1987 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) dem Bebauungsplan beigefügt.

Dortmund, 27.2.87

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

von der Mühlen

von der Mühlen
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 05.02.1987 beschlossen, die Begründung vom 14.11.1986 unter Punkt 4 auf Seite 2, 3. Absatz, hinter "im vorliegenden Fall bei einer Zuwegung verbleiben" um folgenden Text zu erweitern:

(x1)

"Eine Einbeziehung weiterer über den Innenhof (Parzelle 509) hinausgehender Grundstücke oder Grundstücksteile soll nicht erfolgen. Es handelt sich hierbei um eine Vielzahl derzeit als kleine Hausgärten genutzte und eingefriedigte private Flächen.

Die Beibehaltung dieser privaten Grünnutzung ist durchaus sinnvoll.

Eine Umnutzung mit den entsprechend notwendigen Eingriffen würde zu keiner qualitativen Verbesserung der geplanten öffentlichen Grünanlage führen, hingegen - anders als bei der heute noch gärtnerisch völlig ungenutzten Fläche der Parzelle 509 - erhebliche Eingriffe in die privaten Hausgärten bedeuten".

Darüber hinaus wird gemäß der vom RP Arnsberg in der Genehmigungsverfügung vom 17.05.1987 ausgesprochenen Auflage in der Begründung auf seite 2 im 2. Absatz folgender Text gestrichen:

(x2)

"außerhalb des Planbereiches"

Dortmund, 29.05.1987

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor