BEGRÜNDUNG

ZUR ÄNDERUNG Nr. 11 DES BEBAUUNGSPLANES

In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld - West -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur

11. Änderung des Bebauungsplanes In W 202

- Standortzentrum Dorstfeld-West -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich
2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung
3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung
3.1 Gewerbliche Nutzung (GE)
3.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
3.3 Öffentliche Verkehrsflächen
3.4 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4. Ver- und Entsorgung
5. Denkmalschutz
6. Altlasten
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Entschädigung
9. Kosten

...

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Betriebsgrundstückes Höfkerstraße 48, im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des genannten Betriebsgrundstückes und die Dauerkleingartenanlage "Alt-Dorstfeld", im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Betriebsgrundstückes Arminiusstraße 51 - 53 sowie im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Arminiusstraße in Dortmund-Dorstfeld.

2. Anlaß der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan In W 202 setzt im Bereich südlich der verlängerten Höfkerstraße/östlich Arminiusstraße ein "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Resozialisierungszentrum" fest, welches auch Gegenstand des Sanierungsgebietes "Standortzentrum Dorstfeld-West" ist. Desweiteren ist unter Berücksichtigung der damaligen Anforderungen an die Verkehrsplanung eine Verschwenkung der Arminiusstraße nach Osten mit Anbindung an die verlängerte Höfkerstraße festgesetzt worden. Zwischen Verschwenkungspunkt und Kreuzung Arminiusstraße/Höfkerstraße war lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Die damaligen Rahmenbedingungen haben sich jedoch grundlegend verändert:

- Für die Realisierung des festgesetzten Resozialisierungszentrums besteht seitens des zuständigen Trägers kein Bedarf mehr. Statt dessen liegen nunmehr für diese Fläche konkrete Bauabsichten seitens eines ansässigen Gewerbebetriebes (Autohandel und -reparatur) vor.

- Mit dem Bau der geplanten stadtteilverbindenden Nord-Süd-Straße NS IX (L 609 n) sowie der Anbindung der Höfkerstraße an die NS IX und der geplanten Verlängerung der Arminiusstraße bis hin zur Rahmer Straße ist die im Änderungsbereich bisher festgesetzte Straßenhierarchie als überholt anzusehen.

3. Ziele und Zwecke der Bebauungsplan-Änderung

Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an das heutige Wohnsiedlungsgebiet Unterdorstfeld an, welches Bestandteil des z. Z. im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes In W 210 ist. Ziel des Bebauungsplanes In W 210 ist es u. a., die heute bestehende Nutzungsstruktur im wesentlichen zu sichern.

...

Wegen der unmittelbaren Kontaktlage des Bebauungsplanes In W 210 mit dem hier angesprochenen Änderungsbereich des Bebauungsplanes In W 202 sind beide Planinhalte eng aufeinander abzustimmen.

Dies betrifft die bestehenden Nutzungen und vor allem die im Änderungsbereich beabsichtigte Festsetzung einer Gewerbegebietsfläche (für die Erweiterung des ansässigen Autohauses). In Abstimmung dieser Nutzungen und weiterer Randbedingungen (vorhandene Dauerkleingartenanlage "Alt-Dorstfeld", Verkehrsbelastung und -erfordernisse) werden mit der Änderung nunmehr neue Ziele verfolgt.

3.1 Gewerbliche Nutzung (GE)

Wegen der Nähe zu vorhandener Wohnbebauung sind die im Änderungsbereich festgesetzten Gewerbegebiete nach den Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 gegliedert worden.

Dadurch wird erreicht, daß die Gewerbebetriebe in ihrem Immissionsverhalten Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung nehmen.

Gewerbegebiet nördlich der Höfkerstraße

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden die bisher rechtskräftigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen. Die über die textliche Festsetzung (7) vorgenommene Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Betriebe auf solche Betriebe, die in der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses (Runderlaß des MURL vom 21.03.1990) genannt sind, entspricht hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes von 200 m inhaltlich der früher festgesetzten Abstandsklasse VII (Runderlaß des MAG vom 25.07.1974, i. d. F. vom 02.11.1977).
Die Änderung der Abstandsklasse stellt wegen der zwischenzeitlich novellierten Rechtsgrundlage insofern lediglich eine redaktionelle Anpassung an die derzeit gültige Abstandsliste dar.

Neben dieser redaktionellen Anpassung ist der Geltungsbereich der ausnahmsweise zulässigen Betriebe (Abstandsklasse VI) entsprechend der Örtlichkeit geringfügig bis an die östliche Grundstücksgrenze verschoben worden.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der heutigen Verkehrsführung und -flächen ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen im südwestlichen Grundstücksbereich bis an die neue Straßenbegrenzungslinie der Höfker- und Arminiusstraße möglich. Die nunmehr festgesetzte Baugrenze schließt an die bestehende Baugrenze nördlich des Änderungsbereiches an und verläuft entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Arminius- und Höfkerstraße.

...

Der dort bereits vorhandene Gewerbebetrieb erhält damit entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten. Parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Arminiusstraße und Höfkerstraße wird ein 8,0 m breiter Streifen festgesetzt; in dem sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen zur Sicherung von stadtgestalterischen Zielsetzungen nicht zulässig. Aus ökologischen Gründen sind die Flächen entsprechend der textlichen Festsetzung 8 des Bebauungsplanes als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen der bestehenden Grundstücksein- und -ausfahrt an der Arminiusstraße und der südwestlichen Gebäudekante des Betriebes an der Höfkerstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Es gewährleistet, daß im unmittelbaren Kreuzungsbereich keine den Verkehrsablauf beeinträchtigenden Lieferverkehre stattfinden können. Gleichzeitig werden hiermit verkehrsbedingte Emissionen im Nahbereich der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung unterbunden.

Gewerbegebiet südlich der Höfkerstraße

Die Festsetzung der im südlichen Eckbereich zwischen Arminiusstraße und Höfkerstraße gelegenen Fläche als (eingeschränktes) Gewerbegebiet ist im direkten Zusammenhang zu sehen mit den nördlich und südlich an die Fläche angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Die Qualifizierung als Gewerbegebiet ermöglicht zum einen eine durchgängige gewerbliche Nutzung östlich der Arminiusstraße. Zum anderen trägt sie über die damit mögliche Ausweitung der bereits gewerblich genutzten Flächen zu einer Lösung der heute bestehenden Konflikte zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe entlang der Bandelstraße/Arminiusstraße bei. Mit den im Änderungsbereich vorgesehenen Festsetzungen besteht die Möglichkeit, die heute in der Arminiusstraße/Bandelstraße bestehende Hauptzufahrt des dortigen Betriebes (Autohandel und -reparatur) an die Höfkerstraße zu verlegen. Um die heute durch den Kundenverkehr und die gewerblichen Anlieferverkehre bestehenden Emissionen entlang der Bandelstraße/Arminiusstraße und Arminiusstraße zu unterbinden, ist entlang der im Änderungsbereich festgesetzten straßenseitigen Baugrenze ein Ein- und Ausfahrtverbot vorgesehen. Die Betriebszufahrt wird somit auf den nordöstlichen Grundstücksbereich an der Höfkerstraße konzentriert.

...

Die nördlich der Bandelstraße/Arminiusstraße vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes In W 210 sind dementsprechend direkt auf die Festsetzungen des Änderungsbereiches abgestimmt. Dies betrifft im einzelnen neben dem Maß insbesondere auch die Art der baulichen Nutzung. Zulässig sind im Änderungsbereich danach gewerbliche Betriebe gem. § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus können ausnahmsweise solche Betriebe zugelassen werden, die unter den laufenden Nr. 179 - 196 der Abstandsliste des MURL vom 21.03.1990 zum Abstandserlaß fallen (Abstandsklasse VII). Dies gilt jedoch nur, wenn die Betriebe nachweisen, daß sie die von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten (s. textliche Festsetzung 6).

Zulässig ist eine maximal 2-geschossige gewerbliche Bebauung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschoßflächenzahl von 1,2 wird der Rahmen des zu realisierenden Bauvolumens entsprechend des näheren Umfeldes begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus städtebaulichen Gründen parallel zum bestehenden Straßenverlauf festgesetzt. Hierdurch erhalten die Arminiusstraße und die Höfkerstraße eine klare bauliche Fassung. Die Festsetzung der Dachform als Flachdach ist ebenfalls stadtgestalterisch begründet. Hiermit wird die im näheren Umfeld überwiegend ausgeführte Dachform aufgegriffen.

Parallel zu den Straßenbegrenzungslinien der Arminiusstraße und der Höfkerstraße wird ein 7,0 m breiter Streifen festgesetzt, in dem Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden. Die aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten getroffene Festsetzung entspricht derjenigen für das Gebiet nördlich der Höfkerstraße. Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen ist die Fläche entsprechend der textlichen Festsetzung 8 der Bebauungsplan-Änderung als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 vorgenommenen Festsetzungen betreffend das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB dienen ebenso wie die textlichen Festsetzungen nach Nr. 11 (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW) der Regelung von ökologischen und gestalterischen Belangen.

...

3.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Zwischen der vorhandenen Dauerkleingartenanlage "Alt-Dorstfeld" und dem geplanten Gewerbegebiet ist die Anlegung einer "öffentlichen Grünfläche - Parkanlage -" vorgesehen.

Diese öffentliche Grünfläche übernimmt eine Trennfunktion zwischen Gewerbe und Kleingärten. Zudem werden die Baugrenzen der geplanten Gewerbegebietserweiterung so festgesetzt, daß zur DKGA ein hinreichender Abstand besteht, um die Bedürfnisse von Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu wahren.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - ist die Anlage einer Wegeverbindung vorgesehen, die ihre Fortführung bis zur Arminiusstraße/Bandelstraße im Anschlußbebauungsplan In W 210 findet. Durch diesen Weg erhält die dort vorhandene Wohnbebauung - unabhängig vom Straßennetz - eine weitere Anbindung an das Gewerbegebiet und die Dauerkleingartenanlage.

3.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan In W 202 vorgesehene Verschwenkung der Arminiusstraße nach Osten und ihre Verknüpfung mit der Höfkerstraße unmittelbar westlich der Dauerkleingartenanlage ist nicht realisiert worden. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden nunmehr die Verkehrsflächenfestsetzungen im Bereich Arminiusstraße/Höfkerstraße an den vorhandenen Ausbauzustand angeglichen. Dies entspricht den heutigen verkehrsplanerischen Erfordernissen.

Der ursprünglich geplante Fuß- und Radweg zwischen dem Verschwenkungspunkt der Arminiusstraße im Süden und der Höfkerstraße entfällt an dieser Stelle und wird ersetzt durch die in die geplante "öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" integrierte Wegeverbindung.

3.4 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

Auf dem Grundstück südlich der Höfkerstraße verläuft ein städtischer Abwasserkanal. Zur Sicherung der Leitung wurde über eine entsprechende Belastungsfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Abwasserentsorgung kann über das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

...

5. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

6. Altlasten

Der Übersichtsplan über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen in der Stadt Dortmund enthält für den Bereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes In W 202 keine Kennzeichnungen. Gleichwohl sind im näheren Umfeld Verunreinigungen gefunden worden. Das Umweltamt der Stadt Dortmund wird daher im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren für die gewerblichen Flächen weitere Untersuchungen auf Kosten des Eigentümers fordern.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die geplanten Festsetzungen nicht ausgelöst.

8. Entschädigung

Durch die geplanten Festsetzungen werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 40 ff. BauGB ausgelöst.

9. Kosten

Für die Herstellung der in städtischem Eigentum befindlichen geplanten öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - entstehen Kosten in Höhe von ca. 100 000,00 DM.

Durch die Bebauungsplan-Änderung (Verzicht auf die Verschwenkung der Arminiusstraße nach Osten mit Anbindung an die verlängerte Höfkerstraße und Angleichung der Verkehrsflächenfestsetzungen an den vorhandenen Ausbauzustand) entfallen die vormals dafür kalkulierten Grunderwerbs- und Straßenausbaukosten.

Dortmund, 28.10.1991

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

A N L A G E 1 zur Begründung

Pflanzenliste

Bäume

(botanische Bezeichnung)		(deutsche Bezeichnung)
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche

Sträucher

(botanische Bezeichnung)		(deutsche Bezeichnung)
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera Hylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa carina	-	Hundsrose
Viburnum lautana	-	Schneeball

Kletterpflanzen

(botanische Bezeichnung)		(deutsche Bezeichnung)
Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde
Hedera helixe	-	Efeu
Hydrangea petialaris	-	Kletterhortensie
Lonicera caprifalium	-	Jelängerjelieber (Geißblatt)
Parthanocissus triaus pidata "Veitchii"	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Der Änderungsbereich und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monates in der Zeit vom 30.12.1991 bis 30.01.1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 29.09.1992

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 24.09.1992 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der 11. Änderung des Bebauungsplanes In W 202 - Standortzentrum Dorstfeld-West - beizufügen.

Dortmund, 29.09.1992

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter