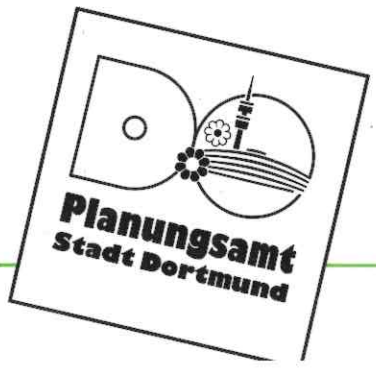
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

In W 214

- Oberbank -

1. AUSFERTIGUNG



Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan In W 214

- Oberbank -

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.0	Räumlicher Geltungsbereich
2.0	Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
3.0	Erläuterungen zum Bebauungsplan
3.1	Öffentliche Grünfläche
3.2	Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte -
3.3	Innere/Äußere Erschließung
3.4	Ver- und Entsorgung
4.0	Umweltbelange
4.1	Lärm
4.2	Bodenverunreinigungen
5.0	Bodenordnende Maßnahmen
6.0	Entschädigung
7.0	Denkmalschutz und Denkmalpflege
8.0	Städtebauliche Zahlenwerte
9.0	Überschlägig ermittelte Kosten

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes In W 214 - Oberbank - umfaßt den Bereich westlich der Straßen "Stapelweg" und Wetterstraße zwischen Friedrich-Henkel-Weg, S-Bahn-Strecke Dortmund - Düsseldorf (S 1) und der Straße "Oberbank" in Dortmund-Dorstfeld.

2.0 Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan In W 214 sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes In W 203, für den unter Punkt 1 genannten Bereich, der Bestandteil des "Sanierungsgebietes Dorstfeld-Süd" ist, aktualisiert werden.

Der Bebauungsplan In W 203 setzt für den Bereich zwischen Friedrich-Henkel-Weg und der Straße "Oberbank" eine "öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage mit Kinderspielplatz -" und unmittelbar südlich der Straße "Oberbank" eine "Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte -" fest.

Im Zuge der in diesem Bereich durchgeführten Bodensanierungsmaßnahmen wurde jedoch festgestellt, daß in der für die Errichtung der geplanten (unterkellerten) Kindertagesstätte festgesetzten Fläche umfangreiche Fundamente von früheren Kokereigebäuden im Boden vorhanden sind. Die Beseitigung dieser Fundamente für eine mögliche Realisierung der Kindertagesstätte hätte die Kosten unverhältnismäßig in die Höhe getrieben.

Um den öffentlichen Haushalt nicht mit vermeidbaren Kosten zu belasten, ist deshalb vorgesehen, den Standort der (unterkellerten) Kindertagesstätte nach Süden zum Friedrich-Henkel-Weg zu verlegen. Die bisher für die geplante Kindertagesstätte vorbehaltene Fläche an der "Oberbank" soll dagegen mit in die öffentliche Grünfläche einbezogen werden. Für die künftigen Nutzer der Kindertagesstätte entstehen durch die geplante Standortverlegung keine Nachteile hinsichtlich der Erreichbarkeit, da sich die Wegevor-/nachteile gegenseitig aufheben.

3.0 Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Öffentliche Grünfläche

Das gesamte Plangebiet soll - mit Ausnahme der zur Errichtung einer Kindertagesstätte vorbehaltenen Fläche am Friedrich-Henkel-Weg - für die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche - gärtnerische Anlage - genutzt werden. Im nördlichen Teil dieser Anlage ist der Ausbau eines Spielplatzes vorgesehen. Die geplante Grünfläche bildet den Übergang von der Hochhausbebauung (Hannibal) westlich der S-Bahn zur östlich des Planbereiches gelegenen Eigenheimbebauung (Dorstfeld-Süd) und stellt die notwendige Freiflächenergänzung dar.

Durch diese Grünfläche sollen Wegeverbindungen verlaufen, um einerseits Spielplatz und Kindertagesstätte miteinander zu verbinden, andererseits aber auch die Anbindung dieser Einrichtungen an die angrenzenden Wohngebiete zu gewährleisten.

Bei dem angesprochenen Spielplatz handelt es sich um einen kombinierten Spielplatz der Kategorien A und B, der u. a. mit einer Wackelbrücke, Gerätekombination mit Tunnelrutsche, Seilklettergerüst ("Spinnennetz"), Schaukeln usw. ausgestattet wird. Es handelt sich von der Nutzungsform und Gestaltung her also um einen Spielplatz herkömmlicher Art. Eine Nutzung als Abenteuer- oder Bolzplatz wird ausgeschlossen, um Lärmbelästigungen der Anwohner zu vermeiden.

Der Beiplan "Spielflächen" zum F-Plan enthält für den Einzugsbereich 00 07 02 (Sengsbank, Wittener Straße, Twerskuhle, Friedrich-Henkel-Weg) einen Spieflächenbearf von 3 900 qm für die Kategorie A und 1 100 qm für die Kategorie B.
Der hier in Rede stehende ca. 2 400 qm große Spielplatz deckt nach seinem Ausbau den Spielflächenbedarf für die Kategorie B vollständig ab. Der Kategorie A werden 1 300 qm zugerechnet; die Restfläche in Größe von 2 600 qm muß innerhalb des Einzugsbereiches an anderer Stelle nachgewiesen werden.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte -

Im südwestlichen Planbereich am Friedrich-Henkel-Weg ist nunmehr der neue Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Das Handlungskonzept zur Verbesserung der Situation im Kindergarten- und Kindertagesstättenbereich sieht eine viergruppige kombinierte Kindertageseinrichtung für Kinder der Altersgruppen von 4 Monaten bis 15 Jahren vor.

Um eine flächensparende Bauweise zu erreichen, soll innerhalb der ca. 3.350 qm großen Gesamtfläche eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

3.3 Innere/Äußere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch das geplante Fußwegesystem sichergestellt.
Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Kindertagesstätte durch die S-Bahn-Linien 1 und 21 mit Haltepunkt Dorstfeld-Süd und die Buslinie 474 mit Haltepunkt Knappenstraße erreichbar.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Kindertagesstätte mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

4.0 Umweltbelange

4.1 Lärm

Weder die zur Naherholung dienende öffentliche Grünfläche noch die geplante Kindertagesstätte werden durch Verkehrslärm (Schiene, Straße) unzumutbar beeinträchtigt. Der unmittelbar westlich des Planbereiches verlaufende Abschnitt der S-Bahnlinie liegt nämlich im Tunnel und bei den unmittelbar nördlich bzw. südlich des Planbereiches angrenzenden Straßen "Oberbank" bzw. "Friedrich-Henkel-Weg" handelt es sich lediglich um Anliegerstraßen.

Von den im Planbereich vorgesehenen Nutzungen selbst (gärtnerische Anlage mit Kinderspielplatz, Kindertagesstätte) gehen auch für die angrenzende Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelastungen aus.

4.2 Bodenverunreinigungen

In dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes In W 203 - Dorstfeld-Süd -, der teilweise durch den Bebauungsplan In W 214 - Oberbank - ersetzt werden soll, wurden umfangreiche gutachterliche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei diesen Untersuchungen wurden u. a. die Kokereifundamente entdeckt, die einen Bau der Kindertagesstätte an der bisher vorgesehenen Stelle "Oberbank" nur schwer realisieren ließen und somit die Verschiebung der Fläche für die Kindertagesstätte zum Friedrich-Henkel-Weg nötig machten.

Die umfassenden Untersuchungen sind inzwischen abgeschlossen. Die Gesamtfläche zwischen den Straßen "Oberbank" und Friedrich-Henkel-Weg ist mittlerweile sanierungstechnisch behandelt worden, so daß für die geplanten Festsetzungen (öffentliche Grünfläche, Kindertagesstätte) keine negativen Auswirkungen von ihr ausgehen können.

U. a. sind dabei in bestimmten Bereichen Sperrschichten eingebracht worden, die nicht beschädigt werden dürfen. Daher ist es nötig, vor jedem Eingriff in das Erdreich das Umweltamt zu beteiligen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan unter der Ziffer 1 aufgenommen worden.

Der gesamte Planbereich ist dementsprechend mit der Signatur XXXXXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet worden.

5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen werden durch die geplanten Festsetzungen nicht ausgelöst, da sich sämtliche Flächen innerhalb des Planbereiches im Eigentum der Stadt Dortmund befinden.

6.0 Entschädigung

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche nach § 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

8.0 Städtebauliche Zahlenwerte

öffentliche Grünfläche	ca. 2,3 ha	85 %
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,34 ha	15 %
Planbereich	ca. 2,64 ha	100 %.

9.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz	ca. 1.536.000,- DM	
./. Zuschuß/Stadterneuerung	ca. 917.000,- DM	
städtischer Anteil		ca. 619.000,- DM
Kindertagesstätte	ca. 3.863.000,- DM	
./. Zuschüsse	ca. 1.006.000,- DM	
städtischer Anteil		ca. 2.857.000,- DM
Gesamtkosten für die Stadt		ca. 3.476.000,- DM

Dortmund, den 12.08.93

Wilde

W i l d e
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 23.09.1993 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan In W 214 - Oberbank - beizufügen.

Dortmund, den 12.10.1993

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

i.V.

Abteilungsleiter