1.Ausfertigung

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Lü 116 Kleybredde

1. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt den Bereich zwischen der S-Bahnstrecke Bochum - Langendreer - Dortmund-Dorstfeld, der Borussiastraße, der Straße "Kleybredde" und der Ostseite der Flurstücke 1004, 999, 991, 993 und 983 der Gemarkung Oespel, Flur 1 in DO-Lütgendortmund.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Das "Christliche Jugenddorfwerk Deutschlands" beabsichtigt, nördlich der Straße "Kleybredde" eine Ausbildungs-Werkhalle für metallverarbeitende Berufe zu errichten. Das Bauvorhaben soll östlich der vorhandenen Berufsschule und östlich des vorhandenen Lehrbauhofes entstehen.

Der Änderungsbereich ist z.Z. teilweise als private Grünfläche, gärtnerische Anlage sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Weiterbildungseinrichtung) festgesetzt. Künftig soll sowohl für den Lehrbauhof als auch für die Ausbildungs-Werkhalle für metallverarbeitende Berufe die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf (Ausbildungswerkstatt) " gelten.

Der gültige Flächennutzungsplan 1985 stellt im Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Zielen der Bebauungsplanänderung zu ändern. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die vorhandenen Ausbildungsmöglichkeiten als Gärtner, Hochbaufacharbeiter und Maurer sollen nun auch auf metallverarbeitende Berufe mit ca. 80 bis 100 Auszubildenden und 10 Ausbildern ausgedehnt werden.

Es ist eine Halle (einschließlich Lager, Sozial- und Nebenräumen) in einer Länge von ca. 60 m - 70 m und einer Breite von ca. 30 - 40 m geplant. Die vorgesehenen Baugrenzen lassen einen gewissen Spielraum zu. Die Halle soll teilweise in zweigeschossiger, überwiegend jedoch in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den Bereich südlich der S-Bahn-Strecke, östlich des Lehrbauhofes beschränkt. Dadurch wird der Bestand einer möglichst großen zusammenhängenden Freifläche gewährleistet. Auf diesem Schulgartengelände befinden sich neben Rasenflächen bereits Nutzpflanzen- und Staudenrabatten, ein kleines Rosarium, Obstbäume, eine kleine Baumschule und Kompostmieten.

...

Diese Flächen sollen nicht durch eine weitere Zufahrt durchschnitten werden. Die Erschließung muß über die vorhandene Zufahrt erfolgen (siehe auch Punkt " 4. Immissionsschutz").

Die geplante Halle ist an allen 4 Seiten vollständig einzugrünen. Ebenso ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen (siehe "Textliche Festsetzungen"). Diese Maßnahmen erfolgen aus gestalterischen Gründen, als Ausgleich für die Flächenversiegelung und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Auf die textliche Festsetzung bezüglich passiver Lärmschutzmaßnahmen kann im Bereich des Lehrbauhofes und der Ausbildungswerkhalle verzichtet werden, da es sich um keine schützenswerten Nutzungen handelt. Die Ausbildungsstätten dienen nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen.

3. Verkehr

Aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse soll südlich der S-Bahn-Brücke entlang der Westseite der Borussiastraße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden. Es wird in der Straße "Kleybredde" fortgesetzt, um auch hier im Kreuzungsbereich Borsussiastraße/Kleybredde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden.

4. Immissionsschutz

Die Anordnung der Ausbildungshalle am Nordrand des Änderungsbereiches trägt bereits dem Schutzbedürfnis der Anwohner südlich der Straße "Kleybredde" Rechnung. Darüber hinaus ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären, ob ggf.

- gebäudetechnische Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Öffnungen an der Südseite der Halle) oder

- Beschränkungen der Arbeitszeit

erforderlich werden, um Lärmbeeinträchtigungen der Wohngebiete zu vermeiden.

Durch Ausschluß von Ein- und Ausfahrmöglichkeiten entlang der gesamten Südseite des Änderungsbereiches wird störender Zu- und Abfahrtsverkehr unmittelbar gegenüber der Wohnbebauung vermieden.

...

Zum Schutz des benachbarten Wohngebietes wird außerdem im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen textlich festgesetzt, daß Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung, Stellplätze, Fahrwege, Lager und Ausstellungen nicht zulässig sind.

5. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, den 10. 04. 1990

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Änderungs -Entwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I, S. 1093) auf die Dauer eines Monats vom 09.07.1990 bis zum 09.08.1990 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 10.08.90

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Manns

M a n n s
Städt. Vermessungsamtsrat