BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 2 DES
BEBAUUNGSPLANES

Lü 145

1. AUSFERTIGUNG



Begründung

zur vereinfachten Änderung Nr. 2

des Bebauungsplanes

Lü 145 - Potthöferei -

1. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt den Bereich zwischen der Südseite der Martener Straße/Westermannstraße, der Nordostseite des Grundstücks Westermannstraße 5, der Ostseite des Grundstücks Hebelerweg 15, der Südseite des Grundstücks Hebelerweg 12, der Westseite des Hebelerweges und dem ehemaligen Verbindungsweg zwischen der Westricher- und der Martener Straße in Dortmund-Lütgendortmund. Der ehemalige Verbindungsweg umfaßt die Flurstücke 262, 376, 377 , 385, 386, 647 und 648 in der Gemarkung Lütgendortmund, Flur 6. Auf der Ostseite wird der Änderungsbereich begrenzt durch die Westseite der geplanten Straße "A" (südliche Verlängerung der Straße "Oerfeld").

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Lü 145 - Potthöferei - soll durch seine Festsetzungen sowohl das Einfamilienhausprogramm der Stadt Dortmund unterstützen, als auch dem Bedarf an Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen.

Der rechtskräftige B-Plan Lü 145 sieht die Erschließung des Änderungsbereiches durch einen befahrbaren Wohnweg vor, der in der Kurve des Hebelerweges beginnt und parallel zur Martener Straße geführt wird. Aufgrund der topografischen Verhältnisse - der Bereich weist erhebliche Höhenunterschiede auf - soll diese Verkehrsfläche nunmehr nach ca. 30 m enden und nur noch als Fußweg (ggf. Treppe) in östlicher Richtung weitergeführt werden.

An der Wendeanlage des Hebelerweges beginnend, ist nunmehr als Haupterschließung in östlicher Richtung eine Ringstraße geplant, von der nach Südwesten und Osten je eine ca. 35 m - 45 m lange Stichstraße abzweigt. Dieses Erschließungssystem wird sich günstig in die künftigen Geländeverhältnisse einfügen. Hierbei ist von einer Auffüllung des gesamten Bereiches auszugehen. Alle neu zu bauenden Straßen sind als Mischverkehrsfläche zu gestalten. Neben einer sparsamen Erschließung werden zweckmäßige Grundstückszuschnitte ermöglicht.

Bei der Platzgestaltung am Ende des Hebelerweges sind Baumpflanzungen vorzusehen.

...

Der rechtskräftige Bebauungsplan Lü 145 - Potthöferei - sieht im o. a. Änderungsbereich die Errichtung von Hausgruppen (mindestens 3 aneinandergebaute Gebäude) in einer zwingend vorgeschriebenen Zweigeschossigkeit vor.

Aufgrund der geänderten Marktlage konnten in der Vergangenheit Grundstücke mit den vorgenannten Festsetzungen nicht bebaut werden.

Durch die Änderung der Festsetzung "Hausgruppe" in die flexiblere Festsetzung "offene Bauweise", soll zukünftig sowohl die Hausgruppe als auch ein freistehendes Haus oder ein Doppelhaus bauordnungsrechtlich zulässig sein. Auch bei der Geschossigkeit wurde die Zweigeschossigkeit von einer zwingenden Verpflichtung in eine Höchstgrenze geändert.

In der Mitte des Änderungsbereiches ist die Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern möglich. Auch diese Bebauung paßt sich gut dem Gelände an.

Jeweils zu Beginn der Stichstraßen sind Gemeinschaftsmüllbehälter für die Anlieger geplant, um Müllfahrzeugen ein unfallträchtiges Rückwärtsfahrmanöver zu ersparen.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Martener Straße ist im gültigen Bebauungsplan Lü 145 ein Lärmschutzwall vorgesehen. Um die Grundstücke nördlich der Martener Straße besser ausnutzen zu können und zur Erhaltung des zwischenzeitlich gepflanzten Baumbestandes soll statt des Walles eine Lärmschutzwand, 2,50 m über Straßenoberkante, errichtet werden. Die für die Wand erforderlichen Grundstücksflächen stehen im Eigentum der Stadt Dortmund. Der gesamte Änderungsbereich wird von einem Bauträger, der hier alleiniger Erbbauberechtigter ist, bebaut. Im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages soll die zeitgleiche Erstellung der Lärmschutzwand mit den übrigen Baumaßnahmen sichergestellt werden. Andernfalls ist die Realisierung der Lärmschutzwand vor Bezug der betroffenen Wohnungen durch die Stadt Dortmund (als Eigentümerin) in eigener Zuständigkeit sicherzustellen.

3. Bodenbelastungen

Am Ostrand des geplanten Wohngebietes hat früher eine Hausmülldeponie bestanden. Um festzustellen, ob von der Deponie Gefahren ausgehen, wurde ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bodenluftanalyse ergab u. a. örtlich erhöhte Methangehalte. Aufgrund dieser Tatsache sind sowohl der Deponiekörper als auch (aus Vorsorgegesichtspunkten) ein ca. 50 m breiter Sicherheitsstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Sicherheitsstreifens liegt ein kleiner Teil der Wohnbaufläche am östlichen Rand des Änderungsbereiches. Diese Fläche ist erst bebaubar, wenn die Altablagerungen westlich der geplanten Straße "A" - Oerfeld - ausgebaggert und abtransportiert worden sind.

...

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch soll eine Kennzeichnung der Deponiefläche erfolgen. Gleichzeitig wird folgender Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen:

"Altablagerungen

Im Änderungsbereich befinden sich Altablagerungen (ehemalige Hausmülldeponie), die mit dem Symbol △△△△△△ umgrenzt und der Ziffer ② gekennzeichnet sind. Danach ist nach den Befunden einer Bodenuntersuchung (vergleiche Punkt 3. der Begründung) eine bauliche Nutzung in dem mit dem Symbol ⌓⌓⌓ umgrenzten und der Ziffer ③ gekennzeichneten Sicherheitsbereich nur möglich, wenn eine vollständige Entfernung der Altablagerungen im o. g. Bereich der Ziffer ② erfolgt."

Durch diese Maßnahmen ist gewährleistet, daß den o. a. Belangen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen wird.

Entsprechend der Anregung des Umweltamtes sind nach Abschluß der Bodenaustauschmaßnahmen ca. 20 m westlich der Straße "A" (verlängerte Straße "Oerfeld") im Bereich der geplanten Parkanlage (im Eigentum der Stadt Dortmund) 2 Bodenluftmeßstationen als Beobachtungspegel zu errichten und im weiteren ca. 1/2-jährlich auf Methan zu beproben.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches wird der Bebauungsplan Lü 245 - Im Dellwiger Feld - neu aufgestellt. Die Festsetzung der Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung der Untergrundsituation und des o. g. Sicherheitsstreifens. Insbesondere östlich der geplanten Straße "A" - Oerfeld - werden die bisher geplanten Wohnbauflächen deutlich reduziert.

...

4. Überschlägig ermittelte Kosten für Maßnahmen im Änderungsbereich

Es handelt sich ausschließlich um Mehrkosten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

	Gesamtkosten DM	Erschließungsbeiträge DM	Kostenanteil der Stadt Dortmund DM
Straßenausbau	50.000,--	45.000,--	5.000,--
Kanalkosten	130.000,--	-	-
Ausbau von öffentlichen Grünflächen	12.000,--	-	12.000,--
Lärmschutzwand	190.000,--	171.000,--	19.000,--
	382.000,--	216.000,--	36.000,--
abzüglich eingesparter Grunderwerbskosten			- 5.000,--
			31.000,--

Die Kanalbaukosten werden durch den Gebührenhaushalt gedeckt.

Die genauen Kosten für die Bodenaustauschmaßnahmen westlich der geplanten Straße "Oerfeld" können erst nach dem Ausbau der Straße "Oerfeld" ermittelt werden. Die Kosten betragen voraussichtlich 200.000,-- DM. Davon entfallen auf den Änderungsbereich etwa 33 % , das sind ca. 67.000,-- DM.

Dortmund, den 28.10.1991

Müller-Kästner

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat