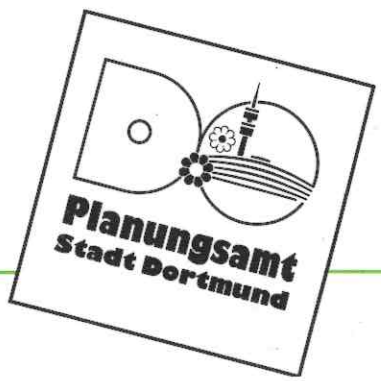
BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES

Lü 130 -Gecks Heide-

1. AUSFERTIGUNG



Satzungsfassung

B E G R Ü N D U N G

zur

Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes Lü 130

- Gecks Heide -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bereich der Änderung Nr. 1 -

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 1

3. Art und Maß der baulichen Nutzung / Nebenanlagen

4. Gestaltungsfestsetzungen

5. Erschließung

6. Begrünungsmaßnahmen

7. Ökologische Belange

8. Altlasten und Methanausgasungen

9. Ver- und Entsorgung

10. Lärmschutz

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Städtebauliche Zahlenwerte

13. Kosten

1. Bereich der Änderung Nr. 1

Der Änderungsbereich umfaßt das Flurstück 1453 in der Gemarkung Lütgendortmund, Flur 2 und liegt am Sturhanweg südlich des Harpener Hellwegs.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung Nr. 1

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Lü 130 sind aufgrund der damaligen Bedarfslage während des Bebauungsplan-Verfahrens zwei Kindergartenstandorte planungsrechtlich gesichert worden. Ein Kindergartenstandort befindet sich im nördlichen Wohnquartier am Molenarkweg. Diese Einrichtung ist bereits realisiert und in Betrieb. Darüber hinaus ist im Wohnquartier südlich des Harpener Hellwegs am Sturhanweg ein zweiter Kindergartenstandort festgesetzt worden. Der Bedarfsträger - das Jugendenamt, Abteilung für Kindertageseinrichtungen - hat mit Schreiben vom 6.7.1999 mitgeteilt, daß das vorgenannte Grundstück für die Errichtung eines Kindergartens nicht mehr benötigt wird.

Es bietet sich an, das Grundstück einer Nutzung zuzuführen, die sich in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügt. Eine künftige Wohnbebauung stellt hier eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsraumes dar.
Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, beabsichtigt die Liegenschaftsverwaltung das Grundstück zum Zwecke der Wohnbebauung zu veräußern. Hier sollen entsprechend der städtebaulichen Vorprägung zwei eingeschossige Doppelhäuser oder Einzelhäuser entstehen. Zusätzlich können hierdurch max. 6 Wohneinheiten realisiert werden. Der Teil der Gemeinbedarfsfläche, der im rechtskräftigen Plan in die öffentliche Grünfläche hineinragt, wird mit der Änderung dem Grünzug zugeordnet und als öffentliche Grünfläche - Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Spielplatz - festgesetzt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung / Nebenanlagen

Der Änderungsbereich wird vorrangig als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,4 festgesetzt. Es sollen eingeschossige Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser entstehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für Garagen soweit sie nicht separat festgesetzt sind.

Ferner erfolgt begleitend eine marginale Erweiterung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

4. Gestaltungsfestsetzungen

Für das Wohngebiet wird die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 35 bis 45° einheitlich - wie auch bereits im gesamten Wohngebiet des Lü 130 - festgesetzt. Die Firstrichtung ist parallel zum Straßenverlauf festgesetzt. Die Firsthöhe wird in Anlehnung an die angrenzende Bebauung auf max. 133,4 m über natürlicher Geländeoberfläche begrenzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den baulichen Bestandsstrukturen westlich und südlich Sturhanweg. Hierdurch wird eine visuelle Integration in das Wohnquartier gewährleistet.

Des weiteren sind Garagen mit Satteldach vorzusehen. Garagen mit Flachdach sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Abfallbehälter sind außerhalb von Gebäuden in Müllboxen unterzubringen. Alternativ besteht die Möglichkeit, Abfallbehälter ohne Müllboxen in einem Abstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aufzustellen. Der Standort ist dann mit dichtwachsenden Sträuchern in heckenartiger Anpflanzung zu umgeben.

Zur Begrenzung der Grundstücke - mit Ausnahme von Terrassen und Sitzplätzen am Gebäude - sind ausschließlich Hecken und freiwachsende Gehölzstreifen zu verwenden.

Durch diese Gestaltungsfestsetzungen, die - mit Ausnahme der Firsthöhenbeschränkung - auch als Vorgabe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Lü 130 gelten, soll eine ansprechende städtebauliche Qualität erzielt werden.

5. Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohnbaufläche ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 130 gesichert. Sie erfolgt über den Harpener Hellweg sowie den Sturhanweg, der als 5,5 m breite Mischverkehrsfläche festgesetzt ist und an den das jetzt vorgesehene Allgemeine Wohngebiet direkt angrenzt.

6. Begrünungsmaßnahmen

Um eine gleichmäßige Durchgrünung des Wohngebietes zu erzielen, ist je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer, strandortgerechter Laubbaum (wie z.B. Vogelkirsche, Eberesche) mit einem Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm, in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen; alternativ hierzu kann auch die Pflanzung von zwei Obstbäumen als Hochstamm durchgeführt werden.

7. Ökologische Belange

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1 a BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 die Vermeidung sowie

der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Lü 130 erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die Ausnutzungsziffer (GRZ 0,4) hat weiterhin Bestand. Des weiteren werden die Bauflächen (Gemeinbedarfsfläche) um ca. 880 m² reduziert. Diese Restflächen werden der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Von daher ist mit keiner Verschlechtung der Eingriffssituation in den Nat. urhaushalt zu rechnen. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind bereits zahlreiche öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen festgesetzt worden, die die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensieren. Eine weitergehende Regelung ist demnach nicht erforderlich. Die durch das Änderungsverfahren hinzukommenden Grünflächen werden im Zuge der letzten Herstellungsphase der südlichen Ausgleichsflächen in gleichem Charakter realisiert.

8. Altlasten und Methanausgasungen

In der Karte über Altablagerungen und Altstandorte sind für den Änderungsbereich keine Hinweise über Altlasten bzw. Altablagerungen enthalten. In der Arbeitskarte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet von Dortmund ist der Änderungsbereich der Zone 2 zugeordnet. Dementsprechend wird der Änderungsbereich gekennzeichnet. Ferner ist ein Hinweis im Änderungsplan enthalten, daß im Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Maßnahmen festzulegen sind.

9. Ver - und Entsorgung

Die entwässerungstechnische Erschließung für die Neubebauung erfolgt im Trennsystem, d.h. getrennte Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser und häuslichem Schmutzwasser. Die entsprechenden Kanäle im Sturhanweg sind bereits vorhanden. Das Regenwasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Lü 130 zugeleitet.

10. Lärmschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden durch den KfZ - Verkehr auf dem Harpener Hellweg überschritten. Aus städtebaulichen Gründen (Aufwertung des Ortsbildes und Integration der Neubebauung in vorhandene Strukturen) ist im Rahmen des Lü 130 auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet worden. Mittlerweile ist der Geschoßwohnungsbau am Harpener Hellweg realisiert worden, so daß hiervon eine aktive Lärmminderung zu erwarten ist. Durch die Durchbrechung der Gebäudekörper für die innere Erschließung (Sturhanweg) ist jedoch auch weiterhin mit einer punktuellen Verlärmung zu rechnen.

Ein ausreichender Schallschutz an den Fassaden kann durch Einbau von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklasse erreicht werden. Eine entsprechende Festsetzung als "Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist im Bebauungsplan erfolgt.

Die Freibereiche sind im Schallschatten der Gebäude angeordnet und zum Freiraum hin orientiert. In diesen Bereichen sind keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Da es nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, wird über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	1.920 m²
Öffentliche Grünfläche	880 m²
Änderungsbereich (gesamt)	2.800 m²

13. Kosten

Die Gemeinde erzielt durch dieses Änderungsverfahren Einnahmen durch die Veräußerung städtischer Grundstücke.

Für die Gestaltung und Herrichtung der öffentlichen Grünflächen/Ausgleichsflächen hat ein Bauträger eine Ausgleichszahlung geleistet. Der Änderungsbereich wird im Rahmen der Ausbauplanung vom Grünflächenamt berücksichtigt und mit ausgebaut. Ausbaukosten, die den städtischen Haushalt belasten, fallen nicht an.

Dortmund, den 01.03.2000

Glaser
Leiter des Stadtplanungsamtes

Der Rat der Stadt hat am 13.04.2000 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213 - 1) der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Lü 130 – Gecks Heide - beizufügen.

Dortmund, den 09.06.2000

Nickisch
Abteilungsleiter

...