1. Ausfertigung

STADT
PLANUNGSAMT
DORTMUND

Begründung

zur Änderung Nr. 6
des Bebauungsplanes

Lü 145
- Potthöferei -

Satzungsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsbereich	2
2.	Bestehendes Planungsrecht	2
2.1	Flächennutzungsplan	
2.2	Bebauungsplan	
3.	Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung	2
4.	Inhalt der Änderung	4
5.	Immissionsschutz/Auswirkung auf die Anwohner	4
6.	Eingriffsregelung	4
7.	Altlasten	4
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
8.1	Baudenkmal	
8.2	Bodendenkmale	
9.	Kosten	5

...

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst

- die Verkehrsflächen der Straßen „Oerfeld“ und das in Nord/Süd-Richtung verlaufende Teilstück des Pallandtweges (Flurstücke 417(tlw.), 645, 646, 650(tlw.) und 729(tlw.)) von der Straße „Potthöferei“ bis zur Martener Straße,

- die Verkehrsfläche der Straße „Dellwiger Feld“ (Flurstück 660) von der Straße „Oerfeld“ bis Ende sowie die südlichen Teilflächen der Flurstücke 873, 34 und 408.

Sämtliche Flurstücke liegen in der Gemarkung Lütgendortmund, Flur 6 (siehe auch Übersichtsplan).

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

2.2 Bebauungsplan

Der seit dem 19.05.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Lü 145 – Potthöferei – setzt den Änderungsbereich überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche und zu einem geringen Teil als allgemeines Wohngebiet fest.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung

Das Wohngebiet „Potthöferei“/“Oerfeld“/Pallandtweg nördlich der Martener Straße und östlich der Westricher Straße ist zwischenzeitlich weitgehend realisiert. Die Fahrbahnen der Straßen „Oerfeld“/Pallandtweg und „Dellwiger Feld“ sind bereits mit einer ersten Asphaltschicht versehen (Baustraße). Aufgrund neuer Erkenntnisse haben sich Änderungen ergeben, die nachfolgend detailliert beschrieben sind.

a) Straße „Oerfeld“ und das in Nord/Süd-Richtung verlaufende Teilstück des Pallandtweges

Der rechtskräftige Bebauungsplan Lü 145 sieht für die Straße „Oerfeld“/Pallandtweg eine durchgängige Straßenführung von der Westricher Straße bis zur Martener Straße vor. Dabei weist die festgesetzte Verkehrsfläche eine Gesamtbreite von 14,50 m auf. Die Breite ist noch in den achtziger Jahren in der Regel gewählt worden, wenn, wie im vorliegenden Fall, größere Wohnquartiere erschlossen werden sollten. Nach heutigen Erkenntnissen sind derartige Breiten weder zeitgemäß noch erforderlich. Vielmehr werden in Einzelfällen sogar Wohnsammelstraßen als Mischverkehrsflächen ausgeführt. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, die Straße „Oerfeld“/ Pallandtweg um 4,50 m zu reduzieren, wobei der Reduzierungsbereich als Verkehrsgrün festgesetzt wird.

Im Rahmen der Realisierung der Wohnbebauung ist von Seiten der Anlieger die begründete Befürchtung geäußert worden, dass die noch nicht endgültig ausgebaute Straße „Oerfeld"/Pallandtweg sich nach ihrer Freigabe zu einer Schleichverkehrsroute für Nichtanlieger entwickeln könnte. Diese Befürchtung wird auch dadurch untermauert, das Verkehrsteilnehmer aus Bövinghausen und Westrich bei Benutzung der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg signalisierte Kreuzungen umgehen und dadurch Zeitvorteile erreichen könnten. Die Bezirksvertretung Lütgendortmund hat diese Befürchtung zum Anlass genommen, in ihrer Sitzung am 16.06.1999 eine Änderung des Bebauungsplanes Lü 145 mit der Zielsetzung zu fordern, die Straße „Oerfeld"/ Pallandtweg zu unterbrechen. Zur Verhinderung der befürchteten Schleichverkehre soll die Straße „Oerfeld"/Pallandtweg südlich der Einmündung der Straße „Dellwiger Feld" durch zwei Wendeanlagen unterbrochen werden. Der Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird durch die Abriegelung nicht berührt. Er wird durch einen 3,50 m breiten, abgepfosteten Fuß- und Radweg gewährleistet. Für die Feuerwehr und Entsorgungsfahrzeuge soll im Zuge der Ausbauplanung eine Durchfahrtsmöglichkeit durch herausnehmbare Pfosten gesichert werden.

Der Bebauungsplan Lü 145 setzt die Straße „Oerfeld"/Pallandtweg in einer Breite von 14,50 m fest (6,50 m Fahrbahn sowie beidseitig 2 m Gehweg und 2 m Parkstreifen). Östlich der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg hat früher eine Hausmülldeponie bestanden, die etwa 1975 geschlossen wurde. Bis zum Abklingen der Methanausgasungen kann der Bereich östlich der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg nicht bebaut werden. Aus den vorgenannten Gründen kann das Profil der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg südlich Hs. Nr. 14 von 14,50 m auf 10 m reduziert werden. Daraus ergeben sich folgende Profile (von West nach Ost):

- im Bereich der Grundstücke Potthöferei 19 und Oerfeld 14: 2 m Gehweg, 2 m Parkstreifen, 6 m Fahrbahn, 2 m Parkstreifen und 2,50 m Gehweg,

- südlich Oerfeld 14: 2 m Gehweg, 2 m Parkstreifen, 6 m Fahrbahn und 4,50 m Verkehrsgrün,

- südlich der Einmündung „Dellwiger Feld": 2 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn, 2,50 m Parkstreifen und 4,50 m Verkehrsgrün,

- südlich der Einmündung des in Ost/West-Richtung verlaufenden Teilstückes des Pallandtweges: 2 m Gehweg, 2 m Parkstreifen, 6 m Fahrbahn und 4,50 m Verkehrsgrün.

Der 4,50 m breite Streifen auf der Ostseite der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg soll bis zur endgültigen Klärung der Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke als Verkehrsgrün festgesetzt werden. Diese Interimslösung erfordert lediglich einen relativ geringen Aufwand für das Verkehrsgrün, wohingegen ein kompletter Ausbau als Verkehrsfläche weitaus höhere Kosten verursachen würde. Diese Kosten ständen keinem Nutzen gegenüber, weil der Zeitpunkt der Bebauung aufgrund der Methanausgasungen nicht zu verifizieren ist.

Von daher ist zur Zeit dem Ausbau der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg mit einem 4,50 m breiten Streifen Verkehrsgrün auch vor dem Hintergrund der Vorrang zu geben, dass nach Abschluss der Methanausgasungen eine weitere Änderung mit Umbau des Verkehrsgrüns zur Verkehrsfläche erforderlich werden wird.

b) **Straße „Dellwiger Feld"**

Der Bebauungsplan Lü 145 setzt die Straße „Dellwiger Feld" in einer Breite von 10,50 m (von Süden: 1,50 m Gehweg, 2 m Parkstreifen, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg) fest. Aufgrund einer umfassenden Reihenhausbebauung und der daraus resultierenden dichten Abfolge von Grundstückszufahrten auf der Südseite ist es zweckmäßig, die Straße „Dellwiger Feld" als Mischverkehrsfläche umzugestalten. Daraus ergibt sich folgende Aufteilung (von Norden): 5 m Parkplätze in Senkrechtaufstellung mit Baumpflanzungen, 0,30 m Fließrinne und 5,20 m Mischverkehrsfläche. Die ursprünglich großzügig festgesetzte Wendeanlage mit 19 m Basisbreite und 5 m Wendeastbreite soll aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Höhenunterschiede, Eigentumsverhältnisse) und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit auf 12 m Basisbreite und 7 m Wendeastbreite reduziert werden. Dies ermöglicht auch die Umwandlung von Straßenverkehrsfläche in allgemeines Wohngebiet und Verkehrsgrün. Die Baugrenze wird der neuen Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche und des Verkehrsgrüns angepasst.

4. Inhalt der Änderung

Unterbrechung der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg durch zwei Wendeanlagen mit Fuß- und Radweg, Reduzierung der Breite der Straße „Oerfeld" um 4,50 m zugunsten von Verkehrsgrün, Änderung der Zweckbestimmung der Straße „Dellwiger Feld" von Verkehrsfläche mit Separationsprinzip in Mischverkehrsfläche und Fuß- und Radweg bei gleichzeitiger Reduzierung der Wendeanlage zugunsten von Verkehrsgrün bei gleichzeitiger Erweiterung des WA-Gebietes mit entsprechender Änderung der Baugrenze sowie Erweiterung einer Belastungsfläche (unterirdisches Leitungsrecht).

5. Immissionsschutz/Auswirkungen auf die Anwohner

Durch die Unterbrechung der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg wird die Verkehrsbelastung (Lärm und Abgase) deutlich verringert. Die Abriegelung stellt eine Verbesserung der Situation für die Anwohner dar.

6. Eingriffsregelung

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.

Im vorliegenden Fall werden lediglich Änderungen der rechtsverbindlich festgesetzten Straßenverkehrsflächen vorgenommen. Dabei wird die zu versiegelnde Fläche verringert. Von daher kommt die Eingriffsregelung nicht zum Zuge.

7. Altlasten

Östlich der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg hat früher eine Hausmülldeponie bestanden, die etwa 1975 geschlossen wurde. Sie ist gutachterlich untersucht worden. Bis zum Abklingen der Methanausgasungen kann der Bereich östlich der Straße „Oerfeld"/Pallandtweg nicht bebaut werden. Es sind Bodenluftmessstationen als Beobachtungspegel angelegt worden, die in regelmäßigen Abständen auf Methan beprobt werden (siehe auch Punkt 3a der Begründung). Mit der B-Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen bzw. geplanten Bauvorhaben verbunden.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

8.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht enthalten.

8.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Soweit bei Baumaßnahmen Bodendenkmale entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Bauordnungsamt der Stadt Dortmund und dem Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung keine Mehrkosten.

)ortmund, den 27.11.2002

)stholt
.td. Städt. Verw.-Dir.

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 30.01.2003 beschlossen diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, BGBl. III/FNA 213-1) in der zur Zeit geltenden Fassung der Änderung Nr. 6 des Bebauungsplanes Lü 145 – Potthöferei - beizufügen.

Dortmund, den 18.02.2003

Nickisch
Abteilungsleiter