BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 7 DES BEBAUUNGSPLANES
WE 144

1. AUSFERTIGUNG



sfertigung

Begründung

zur

vereinfachten Änderung Nr. 7 des

Bebauungsplanes We 144

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt im Stadtbezirk Hörde, Ortsteil Wellinghofen, den wie folgt umgrenzten Bereich:

- westlich der Wendeanlage Baststraße entlang der Südseite des Flurstückes 1 510 (Gemarkung Wellinghofen, Flur 2),
- von der Westecke des letztgenannten Flurstückes nach Südosten bis zur Nordostecke des Flurstückes 600 (Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Staudenweg und Rispenstraße),
- der Nordseite des Flurstückes 600 entlang nach Westen bis zur Ostseite des Staudenweges,
- der Ostseite des Flurstückes 511 nach Norden, der Nordseite dieses Flurstückes und des benachbarten Flurstückes 510 nach Westen bis zur Nordwestecke des letztgenannten Flurstückes,
- von dort ca. 45 m nach Norden und ca. 40 m nach Osten eine entsprechende Teilfläche des Flurstückes 1 511 umfassend bis zur Südwestecke des Flurstückes 1 510.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan We 144 setzt westlich des Grundstückes Baststraße 8/8 a eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - fest. Diese Festsetzung ist bisher noch nicht realisiert worden.

Der Eigentümer dieses Grundstückes ist nunmehr mit dem Wunsch an die Planungsverwaltung herangetreten, diesen Bereich einer weiteren Wohnbebauung zuzuführen. Gleichzeitig ist der Vorschlag gemacht worden, den Kinderspielplatz ersatzweise in den Bereich nördlich der Bebauung auf der Nordseite der Straße Staudenweg zu verlegen, der sich ebenfalls im Eigentum desselben Eigentümers befindet. Nördlich und östlich der Straße Staudenweg befindet sich eine Eigenheimbebauung, die lediglich im Bereich des bisher geplanten Spielplatzes unterbrochen ist. Um die vorhandene Erschließung noch effektiver zu nutzen, bietet sich an, dem Vorschlag zu folgen und das bisher für den Kinderspielplatz freigehaltene Grundstück zwischen den Grundstücken Staudenweg 14 und 18

...

mit Wohnbebauung aufzufüllen. Zu diesem Zweck ist geplant, den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil des Staudenweges um ca. 40 m nach Norden zu verlängern und gleichzeitig eine Wendeanlage anzufügen. Die Verlängerung soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und im Übergangsbereich zur vorhandenen Straße Staudenweg eine sogenannte "Gehwegüberfahrt" erhalten.

Durch diese Maßnahme wird die Errichtung von 4 weiteren Einzelhäusern in dem angesprochenen Bereich ermöglicht, wobei entsprechend der vorhandenen Bebauung lediglich eine Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird.

Als Dachform wird ausschließlich Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 25° vorgesehen.

Die öffentliche Grünfläche mit dem Kinderspielplatz für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder (Spielbereiche B und C) wird entsprechend dem Vorschlag des Grundstückseigentümers auf dessen Grundstück nördlich der Grundstücke Staudenweg 12 - 14 untergebracht, wobei die Erschließung ebenfalls über die geplante Mischverkehrsfläche erfolgt. Die öffentliche Grünfläche soll nach Süden zu den Wohngrundstücken hin durch eine heckenartige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt werden, um dadurch der Wohnbebauung einen optischen Schutz zu gewähren.

Altlasten

Der Übersichtsplan über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen in der Stadt Dortmund enthält für den Änderungsbereich keine Eintragung. Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Immissionsschutz (Lärmimmissionen)

Durch das Änderungsverfahren wird das vorhandene reine Wohngebiet lediglich geringfügig erweitert und abgerundet, ohne daß durch die mit der Änderung angestrebte Nutzung die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigt.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine private Grünfläche - Tennisanlage -, die ihre offenen Plätze im nördlichen Teil erstellt hat. Diesen Plätzen sind südlich eine Tennishalle und ein Vereinsheim vorgelagert, wodurch ausreichender Schallschutz zugunsten der geplanten Wohnbebauung vor den Geräuschemissionen der Tennisfelder gewährleistet ist.

5. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

Auf dem Gelände des geplanten Kinderspielplatzes befinden sich vier erhaltenswerte Kirschbäume. Bei der Herstellung des Kinderspielplatzes wird ein Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Für die vorgesehenen Pflanzflächen sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

6. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

- Ausbau der Erschließungsstraße (Mischverkehrsfläche)	ca.	100.000,-- DM
- Kanalbau	ca.	45.000,-- DM

Kosten für die Herrichtung des Kinderspielplatzes werden nicht gesondert ausgewiesen, da der nunmehr festgesetzte Kinderspielplatz den in gleicher Größte bisher festgesetzten (aber nicht ausgebauten) Kinderspielplatz ersetzt. Der Kostenaufwand für die Herrichtung des Kinderspielplatzes ist für beide Standort gleich.

7. Übergeordnete Planung

Der Bereich dieser Bebauungsplan-Änderung ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach ein jeder Bebauungsplan und eine jede Bebauungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muß, erlaubt § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) jedoch eine Abweichung vom Flächennutzungsplan. Voraussetzung hierfür ist, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Wie bereits unter Punkt 2 dieser Begründung ausgeführt, wird durch die hinzukommende Wohnbebauung lediglich ein vorhandenes Wohngebiet in geringem Umfang (4 Einzelhäuser) arrondiert. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist hierdurch nicht zu befürchten.

ortmund, den 22/11/91

von der Mühlen
tädt. Baudirektor

Anlage

Auswahlliste einheimischer und standortgerechter Gehölze zur Anlage von Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sowie Be- und Eingrünungen

Teil 1: Mäßig trockene bis frische Lehmstandorte, "normale" Standorte in Dortmund

Potentielle natürliche Vegatation: Flattergras-Buchenwald, Sternmieren-Stieleichen Hainbuchenwald

Bäume

Stieleiche	Quercus robur	so-hs
Hainbuche	Carpinus betulus	so-hs
Rot-Buche	Fagus silvatica	so-hs
Vogelkirsche	Prunus avium	so-hs
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	so-hs
Feldahorn	Acer campestre	so-hs
Hängebirke	Betula pendula	so-hs
Eberesche	Sorbus aucuparia	so-hs
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	so-s

Sträucher

Hasel	Corylus avellana	so-s
Rotdorn	Crataegus oxyacantha	so-hs
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	so-hs
Faulbaum	Rhamnus frangula	hs
Brombeere	Rubus fruticosus	hs
Hainbuche	Carpinus betulus	so-hs
Vogelkirsche	Prunus avium	hs
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	hs
Schlehe	Prunus spinosa	so
Hundsrose	Rosa canina	so
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	so-s
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	so-s
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	so-ss
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba	so-hs
Brombeere	Rubus spec.	so-hs
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	so-hs
Stechhülse	Ilex aquifolium	hs-s

so = sonnig; hs = halbschattig; s = schattig

Kopie der Stadt Dortmund
Kopie der Stadt Dortmund