BEGRÜNDUNG

zur

Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 145

- Berliner Straße / Hallesche Straße -

(Änderung im vereinfachten Verfahren)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Änderungsbereich

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Änderung

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.2 Verkehrliche Erschließung
3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr
3.2.2 Individualverkehr
3.2.3 Ruhender Verkehr
3.3 Wohnfolgeeinrichtungen
3.4 Ver- und Entsorgung

4. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft, Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

5. Umweltbelange
5.1 Altlasten
5.2 Lärmschutz

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Städtebauliche Zahlenwerte

8. Entschädigung

9. Kosten

1. Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 145 umfaßt im Stadtbezirk Innenstadt-Ost - Ortsteil Körne - den Bereich südlich der Grundstücke Erfurter Straße 25 - 27 b, westlich des Grundstückes des Gemeindezentrums Hallesche Straße 118 nördlich Hallesche Straße und östlich Berliner Straße.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Änderung

Im gesamten Dortmunder Stadtgebiet liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Erstmals nachweislich belegt wurde dieser Sachverhalt durch die von der Gutachtergruppe "empirica" dem Rat der Stadt Dortmund vorgestellte Wohnungsmarktanalyse (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991), wonach bis zum Jahre 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet wurde.

Zwischenzeitlich wurden vom zuständigen Fachamt regelmäßig, im jährlichen Rhythmus, Wohnungsmarktanalysen vorgenommen. Mit der aktuellen Untersuchung, bezogen auf das Jahr 1996, wurde festgestellt, daß es trotz weiter zurückgegangener Bevölkerungszahlen in Dortmund weiter Wohnungsbedarf gibt, da zumindest mittelfristig der Bevölkerungsrückgang durch ein weiteres Steigen der Haushaltszahlen kompensiert wird. Besonders groß bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum. Als Indikatoren dafür werden die positiven Erfahrungen mit verschiedenen Projekten in Dortmund genannt.

Im Änderungsbereich hat sich eine Kirche befunden, die im Frühjahr 1997 abgebrochen worden ist. Um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen, soll nunmehr an dieser Stelle Wohnbebauung ermöglicht werden. Vorgesehen ist dabei die Realisierung von ca. 30 Wohneinheiten (WE) im Geschoßwohnungsbau. Um auf die aktuell vorhandenen Bedarfe zu reagieren (vgl. Wohnungsmarktanalyse 1996), sollen diese Wohnungen als eigentumsbildende Maßnahme errichtet werden. Gleichzeitig soll durch die Erhöhung der Wohnbevölkerung (ca. 70 bis 80 Einwohner) auch der Nahversorgungsbereich gestützt und verbessert werden.

Nachteilige Wirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten/Grundschule) sind nicht zu erwarten, da die vorhandenen Einrichtungen noch über entsprechende Kapazitäten verfügen. Aus den vorgenannten Gründen sollen mit der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 145 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Realisierung der geplanten Wohnnutzung geschaffen werden.

3. Erläuterungen zur Bebauungsplan-Änderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Nutzungsstruktur der umgebenden Wohnquartiere wird das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden in dem Baugebiet durch die textliche Festsetzung ◇1◇ ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort - der hauptsächlich zum Wohnen vorgesehen ist - aufgrund von zu vermutenden gegenseitigen Beeinträchtigungen nicht geeignet.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) festgesetzt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung entlang der Berliner Straße und der Halleschen Straße wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. drei Vollgeschosse festgesetzt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Südlich, in maximal 200 m Entfernung, befindet sich am "Körner Hellweg" die Straßenbahnhaltestelle "Berliner Straße", von der im zeitversetzten 10 Minuten-Takt die Linien 403 und 408 der Dortmunder Stadtwerke (DSW) in die City bzw. nach Dortmund-Brackel / Dortmund-Wickede verkehren.

Folglich sind über die gut erreichbaren Knotenpunkte Kampstraße und Stadtgarten alle Stadtteile bzw. über Hauptbahnhof mit der Deutschen Bahn AG überregionale Ziele zügig erreichbar.

3.2.2 Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist über die westlich angrenzende Berliner Straße und südlich verlaufende Hallesche Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Dortmunder City kann über die Berliner Straße und den Körner Hellweg direkt erreicht werden.

Über die Berliner Straße und die östlich verlaufende Hannöversche Straße ist eine Verknüpfung mit den Bundesstraßen (B) 236 n und B 1 sowie der Bundesautobahn 2 gegeben und somit auch zum überörtlichen Straßennetz.
Die innere Erschließung des Änderungsbereiches ist bereits durch die vorhandenen, begrenzenden öffentlichen Straßen Berliner Straße und Hallesche Straße gegeben.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich ist der Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Zur Bündelung des Verkehrs soll die Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen und Garagen ausschließlich von der Halleschen Straße aus erfolgen. Um eine optimalere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, sollen die notwendigen Stellplätze innerhalb der Gebäude bzw. in Garagen erstellt werden. Die Dächer der Garagen sind zu begrünen und begehbar zu gestalten, um eine Verbindung zum angrenzenden Spielplatz zu schaffen und um ihn somit gleichzeitig zu vergrößern.

3.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Der Einwohnerzuwachs bei ca. 30 WE wird etwa 70 - 80 Personen betragen. Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohnungen ist dann von einem Kinderanteil von 2,5 Kinder je Altersstufe auszugehen. Der Kindergarten- und Schulbedarfsplan der Stadt Dortmund hat genügend Reserven, um diesen Bedarf decken zu können. Negative Auswirkungen auf die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule) sind deshalb nicht zu erwarten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger und die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1996 zu prüfen, ob der Abfluß des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermindern oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Wassergesetz für das Land Nordhrein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Grundstück war in der Vergangenheit bereits bebaut. Eine Versickerung des Oberflächenwassers kann daher nicht gefordert werden; ein ortsnahes Gewässer ist nicht vorhanden, so daß das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation (Mischsystem) eingeleitet werden kann.

4. Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft, Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und des § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW -.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Abwägung nach § 1 des BauGB zu entscheiden (§ 8 a BNatSchG).

Der seit dem 02.02.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan 145 trifft im Änderungsbereich die Festsetzung "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" ohne einschränkende Baugrenzen.
Demgegenüber werden durch die jetzige Änderung des Bebauungsplanes überbaubare Flächen und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist also festzustellen, daß durch die Änderung ein geringerer Versiegelungsgrad des Grundstückes als bei den Ursprungsfestsetzungen ermöglicht wird. Somit erfolgt durch die geplanten Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 145 kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Auf dem Grundstück befindet sich umfangreicher Baumbestand. Die ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Für die abgängigen Bäume sind Ersatzpflanzungen nach Vorgabe des Umweltamtes vorzunehmen.

5. Umweltbelange

5.1 Altlasten

Für den Bereich der Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 145 - Berliner Straße / Hallesche Straße - sind im Übersichtsplan der Stadt Dortmund über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen (Stand: September 1996) keine Kennzeichnungen vorhanden. Weitergehende Erkenntnisse liegen dem Umweltamt nicht vor.

74

Für den Fall, daß bei Erdarbeiten und Bodenbewegungen wider Erwarten Altlasten entdeckt werden, ist vorsorglich ein Hinweis in den Änderungsplan aufgenommen worden.

5.2 **Lärmschutz**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Lärmprobleme innerhalb der Grenzen der Bauleitpläne zu lösen. Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 145 ist im Hinblick auf den Lärmemittenten "Straßenverkehrslärm" zu betrachten. Die Lärmauswirkungen und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, die dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist, zu entnehmen.

6. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden im Änderungsbereich nicht berührt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

7. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Flächen	qm (ca.)	neue WE (ca.)
allgemeines Wohngebiet Berliner Straße/Hallesche Straße	2 900	30 WE

8. **Entschädigung**

Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff BauGB werden durch diese Änderung nicht ausgelöst.

9. **Kosten**

Der Stadt Dortmund entstehen durch die Änderung Nr. 7 des Bebauungsplanes 145 - Berliner Straße / Hallesche Straße - keine Kosten.

Die Anlage 1 - Schalltechnische Untersuchung - ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 24. OKT. 1997

Glaser
Ltd. Städt. Verm.-Direktor