BEGRÜNDUNG

ZUR
ÄNDERUNG Nr. 4 DES BEBAUUNGSPLANES

153

- Körner Grund -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung

Begründung

zur vereinfachten Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes 153 - Körner Grund -

I. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt die Fläche südlich der Straße Körner Grund, östlich der Straße "Kurze Reihe", nördlich der Straße "Lange Reihe" und westlich der Warburger Straße in Dortmund-Körne.

II. Ziele und Zwecke der Änderung

Der seit dem 17.01.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 153 stellt den zur Änderung anstehenden Bereich überwiegend als reines Wohngebiet mit privaten und öffentlichen Kinder- und Jugendspielplätzen fest.

Wesentliches Ziel der Änderung ist eine Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, speziell an der Straße Körner Grund in Verbindung mit einer Überplanung des dort bisher vorgesehenen öffentlichen Kinderspielplatzes (Spielbereich B). Der Bedarf an Spielflächen der Kategorien A und B ist über den Bedarf hinaus abgedeckt. Für die Schaffung von Spielflächen der Kategorie C (Kleinkinderspielflächen) ist nach der Bauordnung NW der Bauherr zuständig, dem dies auch bei der Erteilung der Bauerlaubnis auferlegt wurde bzw. wird. Darüber hinaus wird der im Bebauungsplan In O 207 - Körne-Südwest - vorgesehene Spielplatz das bereits vorhandene Angebot nach seiner Fertigstellung weiter vergrößern.

Das Erfordernis zur Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich einerseits durch die Aufgabe des oben angeführten Kinder- und Jugendspielplatzes; zum anderen sollen im Zuge anstehender Wohnungsbauinvestitionen städtebaulich günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden. Durch die nunmehr festgesetzte Straßenrandbebauung entlang der Straße Körner Grund und der Warburger Straße wird ein großer, nach Süden offener Blockinnenbereich geschaffen. Durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage entsteht somit ein ruhiger, für die Bewohner nutzbarer Innenhof; weitere textliche Festsetzungen zur Begrünung sollen diese Planungsabsichten unterstützen.

Diese Form der Bebauung führt nicht nur zu einer akzeptableren städtebaulichen Lösung, sondern aufgrund der bereits vorhandenen und unmittelbar nutzbaren Erschließung auch zu einer einfacheren Realisierung, womit dem Bedürfnis der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Dortmunder Bevölkerung im Sinne des Artikels 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes Rechnung getragen wird.

...

Durch die vorgesehene geänderte Festsetzung der überbaubaren Fläche wird insgesamt die Zahl der geplanten bzw. nach den alten Festsetzungen mögliche Zahl der Wohneinheiten gleichbleiben.

Weitere geplante Änderungen gegenüber den alten Festsetzungen des Bebauungsplanes 153 sind im Einzelnen:

- Die bisher festgesetzten Stellplatzflächen sowie die unter dem festgesetzten Kinder- und Jugendspielplatz festgesetzte Tiefgarage (- 1 Ebene) im nördlichen und westlichen Planbereich werden zugunsten der Festsetzung einer Tiefgarage für die zur Zeit im Bau befindlichen bzw. geplante Wohnbebauung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches entfallen.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen an der Warburger Straße werden nach Norden verschoben, da an die vorhandene Bebauung an der Langen Reihe/Ecke Warburger Straße nicht mehr angebaut werden kann; im nicht überbaubaren Zwischenbereich wird eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt; textliche Festsetzungen zur Absenkung und Begrünung sollen dafür Sorge tragen, daß diese Stellplatzanlage nicht störend wirkt auf die südlich vorhandene Bebauung.

- Entfall der Festsetzung der Fläche für die Trafostation an der Straße "Kurze Reihe". Die Trafostation an dieser Stelle ist durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

- Verlagerung des Standortes der Trafostation an der Warburger Straße um ca. 10 m nach Süden in Anpassung an die neue beabsichtigte Bebauung.

- Die bisher festgesetzten Kinderspielplätze im nördlichen Baugebiet werden nicht mehr konkret festgesetzt; sie sind im Rahmen der Baugenehmigung nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom Bauherrn zu schaffen.

- Entfall der Flächen für Garagen im südlichen Änderungsbereich zugunsten der Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage mit textlichen Festsetzungen, um den geschlossenen Innenblockbereich von oberirdischen Anlagen freizuhalten und somit für die Bewohner nutzbar zu machen.

...

- Änderung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sowie Fortfall der Festsetzung "offene Bauweise" zugunsten einer geschlossenen Bauweise mit Satteldach im nördlichen Baugebiet.

- Entfall der Festsetzung "offene Bauweise" zugunsten der Festsetzung "geschlossene Bauweise mit Satteldach" sowie Erhöhung der Geschoßflächenzahl im südlichen Baugebiet. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Anpassung an den vorhandenen Bestand.

III. 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.

IV. Überschlägige Kostenermittlung

Durch die vorgesehenen Änderungen werden der Gemeinde keine Kosten entstehen.

Dortmund, den 12/10/90

von der Mühlen
Städt. Baudirektor