1. Ausfertigung

Begründung

zur vereinfachten Änderung Nr. 4

des Bebauungsplanes 168

- Winkelriedweg -

I. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt die südlich des Winkelriedweges, östlich der Grundstücke Winkelriedweg 59, 67 und 75, nördlich der Grundstücke Stille Gasse 22 und 24 und westlich der Dauerkleingartenanlage "Winkelried" gelegene Fläche in Dortmund-Wambel.

II. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der seit dem 24.06.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan 168 setzt den zur Änderung anstehenden Bereich (Grundstück Gemarkung Dortmund, Flur 59, Parzelle 991) als Teil eines "Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Ev. Gemeindezentrum -" fest.

Nach Mitteilung des Kirchenkreises Dortmund-Mitte als Eigentümer dieser Fläche besteht für eine solche Einrichtung jedoch kein Bedarf mehr. Daher soll die Fläche in Anpassung an die Ziele des seit dem 28.06.85 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund, der dort Wohnbaufläche darstellt, und zur Deckung des diesbezüglich bestehenden Bedarfs nunmehr als "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht auch der Eigenart der näheren Umgebung.

Als Maß der baulichen Nutzung ist folgende Festsetzung vorgesehen:

Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse	=	max. II
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	=	0,6

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung genannten Höchstmaße (GRZ: 0,4 GFZ: 0,8) sollen im vorliegenden Fall nicht ausgeschöpft werden, um das Volumen der Bebauung und somit das Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Der Bauträger hat diese Vorgaben in seinem Planungskonzept berücksichtigt und beabsichtigt die Errichtung von 25 Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise.

Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine den verkehrlichen Mindestanforderungen entsprechende Erschließungsstraße (Breite: 5,50 m) als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Da diese Straße in einem Wendehammer endet, sind Durchgangsverkehre ausgeschlossen.

An der Westgrenze des Änderungsbereiches ist zwischenzeitlich ein privater Weg entstanden, der von den Anliegern als fußläufige Verbindung vom Winkelriedweg zur Straße "Stille Gasse" (speziell zum dortigen Kindergarten) hin benutzt wird.

...

Bei Realisierung der Bebauungsplanänderung würde dieser Weg entfallen. Eine derartige Verbindung wird jedoch grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Daher soll zwischen dem östlichen Wendehammer der geplanten Erschließungsstraße und der östlichen Grenze des Änderungsbereiches ein 3 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg (F + R) festgesetzt werden. Dieser F + R soll im unmittelbar angrenzenden Bereich an den im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur B 236 n (Abschnitt 24) dort vorgesehenen F + R angeschlossen werden. Damit wäre dann wieder eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Winkelriedweg und "Stille Gasse" hergestellt.

III. Altlasten

Der Übersichtsplan über bekannte und vermutete Altstandorte und Altablagerungen in der Stadt Dortmund enthält für den Änderungsbereich keine Eintragung. Im durchgeführten Beteiligungsverfahren sind auch keine derartigen Hinweise vorgebracht worden.

IV. Überschlägige Kostenermittlung

a) Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen	ca.	80 000,-- DM
b) Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen	ca.	120 000,-- DM
c) Kanalbaukosten	ca.	100 000,-- DM

Mit dem Bauträger wird zur Durchführung der geplanten Baumaßnahme ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Danach werden der Stadt Dortmund letztlich lediglich 10 % der unter a + b genannten Kosten, also ca. 20 000,-- DM, entstehen.

Dortmund, 3/8/87

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor