B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan 211

- Ruhrallee/Markgrafenstraße -

1. Ausfertigung

4

Planbereich Westseite Ruhrallee, Nordseite Markgrafenstraße, 30 m östlich Meißener Straße und Südseite Eintrachtstraße in Dortmund

I. Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich des o. g. Bebauungsplanes umfaßt einen Teil der Randzone der Ruhrallee - B 54, einer der wichtigsten Radialstraßen, die die Innenstadt mit den südlichen Vororten, Nachbarstädten und Autobahnanschlüssen verbindet. Unmittelbar neben dem o. a. Planbereich liegt die Kleeblattkreuzung mit dem Rheinlanddamm - B 1, so daß sich hier die Einflußzonen der genannten Straßen überdecken.

Die besonderen Merkmale eines solchen Standortes sind

Lärm- und Abgasbelästigung
Große Verkehrsgunst bei problematischer Klein-Erschließung
Repräsentative Lage
City-Nähe

Dies macht den Bereich besonders geeignet und attraktiv für die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsbauten. - Die im Ausbau befindliche Kerngebietszone am Rheinlanddamm erfährt hier eine Querausweitung.

Die bisherige Nutzung, aufgelockerte Wohnbebauung, ist aus der Sicht der optimalen gesamtwirtschaftlichen Nutzung des Stadtgebiets und seiner Teilflächen an dieser Stelle nicht mehr zweckmäßig oder erhaltenswert.

Aus diesen Gründen sollen im betr. Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung der Nutzungsart geschaffen werden.

II. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	geändert! 66. Änderung seit 29.7.75 öffentl. bekanntgem. 29.8.75
Bebauungsplan 33	Öffentliche Verkehrsfläche Baulinien private Grünflächen öffentliche Grünflächen (südl. Teilbereich)	

Der Bebauungsplan 33 enthält keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Es gelten die Bestimmungen über im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BBauG).

Bebauungsplan 159 **Straßenbegrenzungslinien**

III. Erläuterungen zum Bebauungsplan

1.) Städtebauliches Konzept

Die im Bebauungsplan vorgesehene Abstufung der zulässigen Geschoßzahlen soll den störungsfreien Übergang zu der verbleibenden Wohnnutzung sichern.

Die Überbauung der Markgrafenstraße in einem Obergeschoß soll die interne Verkehrsverbindung zwischen vorhandenen und geplanten Bürobauten ermöglichen und ihren Umfang begrenzen.

Die überhöhte Geschoßflächenzahl im WR- und WA-Gebiet ist durch die Dichte der vorhandenen Bebauung bedingt. (§ 17 (8) BauNVO)

2.) Erschließung

Die häufig bei Standorten wie dem hier gegebenen neben der ausgeprägten allgemeinen Verkehrsgunst vorhandenen Schwierigkeiten bei der Kleinerschließung sind im vorliegenden Fall nur gering. Das MK-Gebiet kann von der Markgrafenstraße aus angefahren werden (Tiefgarage und Hoffläche) und benötigt keinen - verkehrstechnisch bedenklichen - Anschluß an die Ruhrallee (B 54) oder an die Eintrachtstraße.

Im Planbereich ist in Zukunft mit etwa 250 Einstellplätzen für Kfz zu rechnen. Die Verkehrsbelastung der Meißener Straße wird sich dadurch nicht erhöhen.

Die Eintrachtstraße bildet die Auf- bzw. Abfahrt im nordöstlichen Quadranten der Kreuzung B 1/B 54. Es ist daher beabsichtigt, den Linksabbiegeverkehr von der Eintrachtstraße zur Meißener Straße und umgekehrt in Zukunft zu untersagen.

Der öffentliche Nahverkehr berührt den Planbereich gegenwärtig mit der Straßenbahnlinie 5 (Mengede - Innenstadt - Hacheney). - Die nächstgelegene Haltestelle ("Hainallee") der zukünftigen Stadtbahnlinie Nördliche Innenstadt - Hörde ist ca. 400 m entfernt.

Eine Entwässerung des Gebietes ist möglich, da die einzuleitenden Abwässer von den vorhandenen Kanälen aufgenommen und abgeleitet werden können.

3.) Schulische Versorgung

Ein wesentlicher Einwohnerzugang ist nicht zu erwarten, so daß auch kein zusätzlicher Schulraumbedarf entsteht.

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches .	ca. 2,4 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,1 ha
Nettobauland (MK, WA + WR)	ca. 1,3 ha

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden ca. 200 - 250 neue Arbeitsplätze geschaffen.

V. Spielflächen

Die nach § 10 (2) BauONW erforderlichen Spielflächen für Kinder sind auf den bereits bebauten Grundstücken Markgrafenstraße/ Meißener Straße innerhalb der WR- und WA-Gebiete vorhanden bzw. können auf den einzelnen Grundstücken angelegt werden.

Ein Spielbereich B entsprechend RdErl. des Innenministers NW vom 31. 7. 1974 VC 2 - 901-11 ist im Planbereich des nordwestlich anschließenden Bebauungsplanes 127 in der öffentlichen Grünanlage zwischen Leipziger Straße, Markgrafenstraße und Ruhrallee vorhanden.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Wesentliche Teile des Planbereiches befinden sich bereits in der Hand eines Besitzers. Die übrigen Flurstücke sollen auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan genannten Nutzung zugeführt werden. An bodenordnenden Maßnahmen nach BBauG ist nicht gedacht.

VII. Kosten

Durch die im Planbereich vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Dortmund, 24. März 1975

N i e w e r t h
Stadtrat

B r u c k m a n n
Städt. Baudirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S 341) auf die Dauer eines Monats vom 20.5.75 bis 20.6.75 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 1. Oktober 1975

G l a s e r
Städt. Verm.-Direktor