1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ap 112

- Schwerter Straße -

1. **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen der Sölder Waldstraße im Süden, der Schwerter Straße im Westen bzw. Norden und der Stallbaumstraße im Osten in Dortmund-Sölderholz.

2. **Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Änderung**

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Sölder Waldstraße führt in der Örtlichkeit annähernd geradlinig in die Schwerter Straße hinein. Der seit 1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 112 beinhaltet demgegenüber eine geplante Verkehrsführung, nach der die Sölder Waldstraße entsprechend den seinerzeitigen Verkehrsprognosen zwischen den Häusern Schwerter Straße 106 und 102 rechtwinklig an die Schwerter Straße angebunden werden sollte. Dabei war die Schwerter Straße als Hauptverkehrszug eingestuft worden.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß auf dem Straßenzug Schwerter Straße/Sölder Waldstraße ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, wohingegen das Teilstück der Schwerter Straße von der Sölder Waldstraße bis zur Schürhoffstraße lediglich Anliegerverkehr zu verzeichnen hat. Dies resultiert daraus, daß der Straßenzug Schwerter Straße/Sölder Waldstraße die einzige Ost-West-Verbindung zwischen den Ortsteilen Sölderholz und Aplerbeck darstellt. Diesem Umstand soll nunmehr durch eine Änderung des Bebauungsplanes entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden. Dies bedeutet im einzelnen, daß die Sölder Waldstraße wiederum etwa geradlinig an die Schwerter Straße angebunden wird. Die ursprünglich vorgesehene Anbindung soll dabei gänzlich ersatzlos entfallen. Gleichzeitig ist entlang der Südseite der Sölder Waldstraße zwischen Schwerter Straße und Stallbaumstraße ein 3,5 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen. Dies hat zur Konsequenz, daß der ursprüngliche Planbereich des Bebauungsplanes Ap 112 im Rahmen dieser Änderung um ca. 9,0 m nach Süden erweitert wird. Dabei wird die vorhandene Böschungsfläche südlich der Sölder Waldstraße in den Änderungsbereich einbezogen. Auf der Nordseite der Sölder Waldstraße ist ebenfalls ein kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,5 m vorgesehen. Die beidseitigen Radwege im angesprochenen Bereich sind entsprechend der Vorgaben des Radwegenetzplanes der Stadt Dortmund festgesetzt worden. Ihre Notwendigkeit begründet sich daraus, daß sie den Netzschluß mit bestehenden Wanderwegen im Aplerbecker Wald herstellen. Dieser Netzschluß ist notwendig, weil in diesem Bereich besonders an Wochenenden und Wochentags in den Abendstunden stärkerer Fußgänger- und Radverkehr stattfindet (Naherholungssuchende wie z. B. Spaziergänger, Jogger etc.).
Zu der Sölder Waldstraße ist noch nachzutragen, daß diese eine Fahrbahnbreite von 7,5 m erhalten soll. Eine geringere Dimensionierung ist nicht möglich, weil sich die Breite von 7,5 m einerseits aus dem bereits endgültig ausgebauten Teil der Sölder Waldstraße ableitet und es sich andererseits bei der Sölder Waldstraße um eine ortsteilverbindende Straße handelt.

...

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen durch die Komplettierung der Sölder Waldstraße mit Radwegen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen dar. Dieser Eingriff wird dadurch ausgeglichen, daß südlich der Sölder Waldstraße in dem gesamten im Änderungsbereich enthaltenen Abschnitt vom Einmündungsbereich Sölder Waldstraße/Schwerter Straße im Westen bis in Höhe des Grundstückes Sölder Waldstraße 29 im Osten Baumpflanzungen vorgenommen werden.

Im Zuge von zwischenzeitlich durchgeführten Kanalisierungsmaßnahmen im Bereich der Schwerter Straße im Abschnitt von der Stallbaumstraße bis Haus Nr. 92 ist auch die Schwerter Straße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 112 mit einer Breite von bis zu 17 m einschließlich der Anlegung von Parkbuchten für den ruhenden Verkehr endgültig hergestellt worden. Wenngleich ein solcher Ausbau der Schwerter Straße in diesem Teilbereich entsprechend dem Charakter als Anliegerstraße nicht mehr erforderlich ist, ist ein Rückbau dennoch nicht angebracht.

Jedoch ist geplant, die Schwerter Straße von Ausbauende, d. h. von Haus Nr. 92 nach Süden von ihrer Breite her auf insgesamt 8,50 m in Höhe des Hauses Schwerter Straße 106 zu reduzieren. Dies bedeutet gleichzeitig, daß die Grundstücke auf der Nordseite der Schwerter Straße in geringerem Umfange als vorher von der Verkehrsplanung angeschnitten werden und die Baugrenzen entsprechend nach Süden verlegt werden können.

Die für die Verkehrsplanung nicht mehr benötigten Grundstücksflächen östlich der Schwerter Straße zwischen Haus Nr. 106 und Nr. 102 bzw. die hier zum Teil festgesetzte Fläche für die Land- und Forstwirtschaft werden entsprechend dem nördlich angrenzenden Baugebiet als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Es handelt sich hier um eine Dreiecksfläche mit relativ ungünstigem Grundstückszuschnitt. Um eine städtebaulich sinnvolle Nutzung dieser Dreiecksfläche entsprechend der vorhandenen aufgelockerten Bebauung zu erreichen, sollen hier drei Einzelhäuser und ein Doppelhaus ermöglicht werden. Dabei werden Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt, die unterhalb der zulässigen Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung und der festgesetzten Ausnutzungsziffern für den nördlich angrenzenden Bereich liegen. Für die einzelnen Baugrundstücke sind Baugrenzen gewählt worden, die die Baukörperstellung konkret vorgeben. Dadurch ist gewährleistet, daß keine massierte Bebauung entsteht.

Im Bereich der Wohnhäuser Schwerter Straße 95 bis Schwerter Straße 85 sind die zu den Häusern gehörenden tiefen Gartengrundstücke im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 112 setzt hier Fläche für die Land- und Forstwirtschaft fest. Da die geplante Nutzung nicht mehr realisiert werden soll, sondern vielmehr die Gärten weiterhin im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleiben, soll hier entsprechend der heutigen und künftigen Nutzung eine Änderung der Festsetzung von "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" in private Grünfläche - Gartenland - erfolgen.

...

Im Anschluß an die angesprochene Straßenrandbebauung Schwerter Straße 95 bis Schwerter Straße 85 folgen in westlicher Richtung die Parzellen 538, 540, 25, 26 und 27, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ap 112 setzt den Bereich als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft fest. Auf der Parzelle 27 befindet sich das Wohnhaus Schwerter Straße 101 a. Dieses Haus genießt Bestandsschutz und könnte auch bei Beibehaltung der Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft und Wald im Rahmen des Bestandsschutzes erweitert werden, wenn dies zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse notwendig ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher vertretbar, dieses Grundstück sowie die Parzellen25 (teilweise), 538 und 540 zwischen den Grundstücken Schwerter Straße 95 und 101 a zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung in die Wohnbaufläche einzubeziehen und entsprechend der benachbarten Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet festzusetzen.

Die Festsetzung der bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen als Kleinsiedlungsgebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen dar. Dieser Eingriff soll dadurch ausgeglichen werden, daß die nördlichen Teilflächen der Flurstücke 538, 540, 25 und 27 die Festsetzung "private Grünfläche - Gartenland -" erhalten. Durch diese Festsetzung wird die vorhandene Nutzung des östlich angrenzenden privaten Gartenlandes aufgenommen. Im Sinne der erforderlichen Eingriffsregelung wird auch die vorhandene Obstbaumwiese nördlich der Schwerter Straße, westlich des Hauses Schwerter Straße 95 in ihrem Bestand gesichert und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Obstbaumwiese stellt eine große zusammenhängende "Vorgartensituation" dar und ist ein wichtiges Element der Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft. Aus diesem Grunde darf dieser Bereich nicht durch Zufahrten zu den geplanten Wohngebäuden an beliebiger Stelle zerschnitten werden. Die erforderlichen Zufahrten wurden in die Bereiche der seitlichen Grundstücksgrenzen gelegt, wohingegen für die übrige Straßenfront ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Ausgang im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Erschließung des Grundstückes Schwerter Straße 101 a und des östlich angrenzenden Grundstückes soll im Sinne einer sparsamen Erschließung über eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert werden. Diese Wegefläche bietet auch eine Zufahrt zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Entlangder Nordseite der Grundstücke Schwerter Straße 85 bis 101 a sowie entlang der West- und Südseite des Grundstückes Schwerter Straße 101 a wird ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) bepflanzt werden soll. Dabei sollen Pflanzen aus den als Anlage beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die notwendige Artenvielfalt sowie Dichte und Höhe der Neupflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben.

...

Damit soll sichergestellt werden, daß bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung die erforderliche Einbindung der vorhandenen und insbesondere der geplanten Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nutzgärten in den angrenzenden Freiraum gewährleistet ist. Westlich der geplanten Wegeparzelle, die u. a. der Erschließung des Hauses Schwerter Straße 101 a dient, wird ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit Obstbäumen bepflanzt werden soll. Die geplante Baumreihe soll ebenfalls einen erkennbaren Siedlungsrand zur freien Landschaft herstellen und der Straßenrandbebauung nördlich der Schwerter Straße im Westen einen deutlichen Abschluß geben.

3. **Überschlägig ermittelte Kosten für Maßnahmen im Änderungsbereich - Stand Oktober 1988 -**

	Gesamtkosten	Erschließungs-beiträge	Kostenanteil der Stadt Dortmund
Grunderwerb	70 000,00 DM	63 000,00 DM	7 000,00 DM
Straßenausbau	100 000,00 DM	90 000,00 DM	10 000,00 DM
Kanalkosten	-	-	-
	170 000,00 DM	153 000,00 DM	17 000,00 DM

Dortmund, 22.05.89

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

P F L A N Z E N L I S T E N

1. Pflanzen für freiwachsende Hecken

1.1 Baumarten

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Quercus robur	Stieleiche

1.2 Straucharten

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna et oxyacantha	Weißdorn (ein- und zweigriffiger)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

...

Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2. **Pflanzen für Schnitthecken**

(botanische Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Crataegus monogyna et oxyacantha	Weißdorn (ein- und zweigriffiger)

3. **Pflanzen für Obstbaumwiesen und -reihen**

3.1 **Apfelbäume, Hochstämme:**

(Sortenbezeichnung)

Berlepsch, Freiherr von
Boskoop, Schöner aus
Cox Orangen
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Ontarioapfel
Rote Sternrenette
Schöner-aus-Nordhausen
Weißer Klarapfel
Winterrambour

...

3.2 **Birnenbäume, Hochstämme:**

(Sortenbezeichnung)

Alexander Lukas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Vereinsdechantsbirne
Williams Christ

3.3 **Süßkirschen, Hochstämme:**

(Sortenbezeichnung)

Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe

3.4 **Pflaumen/Zwetschen, Hochstämme:**

(Sortenbezeichnung)

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Onatariopflaume