B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplan Ap 112 für den Planbereich zwischen Vellinghauser Straße, Schürhoffstraße, Stallbaumstraße, Sölder Waldstraße, Schwerter Straße und Eisenbahnlinie Schwerte - Holzwickede in DO-Söl

I. Allgemeines

Der o. g. Planbereich ist im wesentlichen Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 16. Nach dem Flächennutzungsplan soll der zur Verbandsgrünfläche gehörende Teil des Planbereiches der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Nur die Grundstücke nordöstlich der Kreuzung Schwerter Straße/Schürhoffstraße sowie die Grundstücke zwischen Schwerter Straße, Stallbaumstraße und Sölder Waldstraße sin im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Funktion der Verbandsgrünfläche gesichert und darüber hinaus die rechtliche Grun lage für eine geordnete Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen geschaffen werden.

II. Festsetzungen

Eine kleine Teilfläche des Planbereiches nordöstlich der Kreuzung Schwerter Straße/Schürhoffstraße ist im Bebauungsplan - Baustufenordnung als A-Gebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgehoben, weil sie der tatsächlichen Nutzung nicht entspricht und durch Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz und der Banutzungsverordnung ersetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 112 entsprechen im übrigen der Darstellung des Flächennutzungsplanes bis auf einen Streifen in etwa 50 m Tiefe nördlich der Schwerter Straße zwischen Sölder Waldstraße und Gladiolenstraße. Mit Rücksicht darauf, daß der Ausbau der Schwerter Straße bei ausschließlich einseitigem Anbau unwirtschaftliche Aufwendungen erfordern würde und andererseits ein größerer Bedarf an landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen besteht wird in diesem Bereich durch die Festsetzung des WS-Gebietes eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Verbandsgrünflächenverzeichnisses angestrebt.

Der Flächennutzungsplan begrenzt in einem Teil des Planbereiches die Geschoßflächenzahl auf 0,4. Abweichend davon wird im Bebauungsplan in diesem Bereich eine Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Mit Rücksicht auf die Baulandknappheit ist diese Absicht vertretbar da die verbleibenden Freiflächen als ausreichend angesehen werden können.

Für die Verkehrsflächen der geplanten Verbandsstraße OW IV e (Ruhrhöhenstraße) wird ein besonderes Planfestsetzungsverfahren durchgeführt.

III. Erschließung und sonstige öffentliche Bedürfnisse

Die Wohngebiete sind durch die Schwerter Straße gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt über den neuen Vorfluter in der Schwerter Straße.

Durch die über die Vellinghauser Straße führende Omnibuslinie der Dortmunder Stadtwerke sind die Wohngebiete im Planbereich ausreiche mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln versorgt.

Die im Planbereich wohnenden Schüler können die Volksschule an der Bodiekstraße besuchen. Der Schulweg beträgt im ungünstigsten Falle etwa 1 km.

Für die gewerbliche Nahversorgung reichen die bestehenden Betriebe vorerst aus. Südöstlich des Planbereiches soll nach einem in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan an der Sölder Waldstraße ein kleines Geschäftszentrum entstehen.

IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Flächennutzungsplan sind Teile des Planbereiches als Gebiete kenntlich gemacht, in denen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstän besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind. Die sanitäre und sonstige Ausstattung der in diesen Gebieten vorhan denen Wohnhäuser entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhande Bausubstanz im Wege der Sanierung zu beseitigen.

Im übrigen sollen die Grundstücke im Planbereich, soweit erforderli möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil V des Bundesbau gesetzes zu verfahren.

V. K o s t e n

Die Kosten für die geplante Sanierung können noch nicht angegeben werden, da bis jetzt nicht feststeht, zu welchem Zeitpunkt die vorhandene Bebauung beseitigt werden soll.

Nach überschlägiger Ermittlung werden der Gemeinde durch die übrige vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Grunderwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	180.000
Straßenbau	1.600.000
Kanalbau	120.000
	1.900.000
abzgl. Erschließungsbeiträge und der gl. Kosten der Stadt	850.000
	1.050.000

Dortmund, den 23. November 1965

Der Baudezernent

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Stadtplanungsamt

Reißenweber
Städt. Oberbaurat

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 3. 1. bis 3. 2. 1966 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 4. Februar 1966

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

B r u c k m a n n
Städt. Oberbaurat

Gehört zur Vfg. v. 18. 4. 1967

Az. I B 2 - 105.2 (Dortmund Bp 112)

Landesbaubehörde Ruhr