1. Ausfertigung

4

# B e g r ü n d u n g

## z u m

## Bebauungsplan Ap 126 für den Planbereich westlich des Sölder Bruches zwischen Sölder Kirchweg und Emscher in Dortmund-Sölde

## I. Allgemeines

Zur Abrundung der westlich des Sölder Bruches und südlich des Sölder Kirchweges vorhandenen Bebauung sollen im Planbereich 74 Wohnungen in überwiegend zweigeschossigen Reiheneigenheimen errichtet werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes wird die rechtliche Grundlage für eine geordnete Bebauung und Erschließung geschaffen.

## II. Flächendarstellungen

Im Flächennutzungsplan ist der für die Bebauung vorgesehene Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Das westlich an die Wohnbaufläche angrenzende Gelände ist für Dauerkleingärten vorgesehen. Südlich der Wohnbaufläche soll ein Sportplatz angelegt werden.

Der Planbereich außerhalb der Wohnbaufläche gehört zur Verbandsgrünfläche Nr. 16. Das zwischen Emscher und Sölder Bruch liegende Schulgrundstück soll als Bestandteil der Verbandsgrünfläche Nr. 16 im Verbandsgrünflächenverzeichnis gelöscht werden.

## III. Festsetzungen

Der Bebauungsplan Ap 126 setzt durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text in einem Lageplan im Maßstab 1 : 1000 für den o. g. Planbereich fest:

1. das Bauland und für das Bauland

   a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 a BBauG);

   b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG);

2. die örtlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG);

3. eine Fläche zur Beseitigung von Abwasser zugunsten der Emscher-Genossenschaft (§ 9 (1) Nr. 7 BBauG);

4. Grünflächen, wie Dauerkleingärten, Sportplatz und Kinderspielplatz (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG);

5. eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dortmund zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG).

## IV. Erschließung

Zur Aufschließung des Geländes ist eine Verbindungsstraße zwischen dem Sichterweg, der an die Sölder Straße anbindet, und dem Sölder Kirchweg vorgesehen. Von dieser Verbindungsstraße führen Stichstraßen und Wohnwege zu den Gebäudegruppen. Für den ruhenden Verkehr sind Garagen und Stellplätze in ausreichender Zahl vorwiegend in unmittelbarer Nähe der Wohnungen vorgesehen.

Das Gelände ist nahezu eben (ca. 2,5 % Gefälle nach Süden). Der Baugrund besteht größtenteils aus feinsandigem Lehm (Lößlehm). Der Grundwasserstand liegt im südlichen Teil des Planbereiches zwischen 0,80 - 1,30 m unter Gelände.

Die im Planbereich anfallenden Abwasser werden nach Süden durch einen Entwässerungskanal in die Emscher geleitet. Hierzu setzt der Bebauungsplan zugunsten der Stadt Dortmund eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche fest.

Der Planbereich ist durch die über die Sölder Straße führende Omnibuslinie der Dortmunder Stadtwerke AG und den in der Nähe liegenden Bundesbahnbahnhof ausreichend von öffentlichen Nahverkehrsmitteln erschlossen.

## V. Besondere öffentliche Bedürfnisse

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan ein Sportplatz und ein Kinderspielplatz festgesetzt. Der Sportplatz soll als Schulsportplatz Verwendung finden und gleichzeitig auch den örtlichen Vereinen zur Verfügung stehen.

Eine Volksschule ist unmittelbar südöstlich des Planbereiches vorhanden.

Für die gewerbliche Nahversorgung reichen die in der Nachbarschaft vorhandenen Betriebe aus.

Die Emscher-Genossenschaft benötigt zur Regelung der Vorflut beiderseits der Emscher-Achse einen Geländestreifen von 15,0 m Tiefe. Zugunsten der Emscher-Genossenschaft wird deshalb an dieser Stelle eine "Fläche für die Beseitigung von Abwasser" festgesetzt.

## VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das zu bebauende Gelände befindet sich in der Hand eines Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Die für die öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

## VII. K o s t e n

Nach überschläglicher Ermittlung werden der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen.

| | |
|---|---|
| Grunderwerb für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen | 450.000,-- DM |
| Straßenbau | 190.000,-- DM |
| Kanalbau | 120.000,-- DM |
| Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen | 365.000,-- DM |
| | 1.125.000,-- DM |

Dortmund, den 8. Juli 1964

Der Baudezernent

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Stadtplanungsamt

S t a h n k e
Städt. Verm.-Direktor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14. 12. 1964 bis 14. 1. 1965 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 15. Januar 1965

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Gehört zur Vfg. v. 7. 2. 1966
Az. IB2-125.4 (Dortmund Ap 126)

Landesbaubehörde Ruhr