Begründung
zum
Bebauungsplan Ap 155
- Bückers Weide -

Planbereich zwischen Vieselerhofstraße, Sölder Kirchweg, ca. 100 m östlich Bückers Weide, nördliche Begrenzung der Emscher

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziel

Entsprechend dem Multizentrischen Raummodell ist Aplerbeck als Stadtteilzentrum zu sehen, das die Versorgung der Bevölkerung aus dem zugehörigen Entwicklungsraum mit öffentlichen Einrichtungen sowie Gütern und Dienstleistungen des privaten Bedarfs ermöglichen soll.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteilzentrums Aplerbeck. Eine verdichtete Wohnbebauung in diesem Gebiet ist zur Stärkung des Stadtteilzentrums Aplerbeck und zur optimalen Nutzung seiner Versorgungseinrichtungen aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht zu befürworten. Dortmund-Aplerbeck ist mit infrastrukturellen Einrichtungen vergleichsweise gut ausgerüstet. Die Bebauung in der Randzone des "Stadtteilkerns" fördert die Privatinitiative zu weiteren Baumaßnahmen im Ortskern, insbesondere mit Versorgungseinrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs.

2. Anpassung an die Landes-, Regional- und Stadtentwicklungsplanung

Entsprechend § 1 Abs. 3 BBauG sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Gebietes der Landesplanungsgemeinschaft Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk (SVR) und für alle raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet werden gem. § 12 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und der Landesentwicklungspläne im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1966) festgelegt.

Der GEP 1966 stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung und angrenzender Freizone als landwirtschaftlichen Bereich und Regionales Grünflächensystem im Kerngebiet dar.

In das Multizentrische Raummodell, das Leitziel der Stadtentwicklungsplanung, fügt sich der Bebauungsplan, der im Bereich des Stadtteilzentrums Aplerbeck liegt, ein.

3. Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Bebauungsplanbereich zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar. Für den öffentlichen Bedarf sieht der Flächennutzungsplan einen Kinder- und Jugendspielplatz im öffentlichen Fußwegesystem vor.

Nach § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

4. Fachplanungen anderer Planungsträger

Zur Anpassung des Oberlaufes der Emscher zwischen Aplerbeck und Holzwickede an die gestiegenen Abflußmengen befindet sich bei der Emschergenossenschaft ein Entwurf zum Bau eines Rückhaltebeckens in Arbeit. Die Belange der Emschergenossenschaft zu diesem Projekt sollen im Bebauungsplan durch u. g. Festsetzung gesichert werden.

5. Natürlicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes an der Emscher auf abfallender Hochfläche in einer Höhenlage von 120 - 109 m über NN.

Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes von Nordrhein-Westfalen i. M. 1 : 10.000 macht über den Bebauungsplanbereich folgende Aussagen:

Die obere Bodenart besteht im Bereich nördlich des Rückhaltebeckens aus feinsandigem Lehm mit wechselnden Sand- und Schluffanteilen.

Die tiefere Bodenart wird im Bereich nördlich des Rückhaltebeckens mit sandigem Lehm bis Lehm mit wechselnden Sand- oder Schluffanteilen in einer Tiefe von 2,5 - 4,0 m angegeben.

Im westlichen Bebauungsplanbereich ist ein Bodenprofil mit grusigem, feinsandigem Lehm in einer Mächtigkeit von 10 - 25 dm, darunter Sandstein bis mindestens 4,0 m Tiefe eingelagert.

In den nordöstlichen Planungsbereich schiebt sich ein Bodenprofil mit feinsandigem Lehm 10 - 25 dm, darunter Sandstein bis mind. 4,0 m Tiefe hinein.

Der Grundwasserstand unter Flur beträgt nördlich des Rückhaltebeckens 3 - 4 m bzw. 2 - 3 m und im Bereich des Rückhaltebeckens 0,8 - 1,3 m.

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Ap 155 - Bückers Weide - ist überwiegend die Festsetzung eines reinen Wohngebietes geplant. Das Gebiet Vieselerhofstraße/Ecke Sölder Kirchweg soll im Bebauungsplan Ap 155 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um mit dieser Art der baulichen Nutzung den Anschluß des Bebauungsplanes an die Nutzungsstruktur der Köln-Berliner Straße zu finden und die Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe der verdichteten Wohnbebauung zu sichern.

Durch die entsprechende Differenzierung der Bauweise sowie des Maßes der baulichen Nutzung soll die wünschenswerte Anpassung an die vorhandene städtebauliche Situation gewährleistet werden.

6.1.1 Kinderspielplätze mit öffentlicher Grünfläche - gärtnerische Anlage -

Die Kinderspielplätze werden in eine öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage - integriert und fußläufig an das öffentliche Wegenetz angebunden. Sie dienen so der Erschließung im Sinne von § 127 (2) Nr. 3 BBauG der ihnen zugeordneten Einzugsbereiche. Der Bedarf ist nach dem Runderlaß des Innenministers vom 31. 7. 1974 - VC 2 - 901.11 - betr. Bauleitplanung, Hinweise für die Planung von Spielflächen - berechnet worden (siehe Anlage). Es werden folgende Spielplätze geplant:

a) Kinder- und Jugendspielplatz
südlich der Projektstraße A, westlich der von Bebauung freizuhaltenden Grundstücke
Spielbereiche A und B

b) Spielplatz
nördlich der Projektstraße A, westlich der Projektstraße B
Spielbereich C

c) Spielplatz
südlich der Projektstraße A, östlich der Vieselerhofstraße
Spielbereich C

d) Spielplatz
südlich der Projektstraße A, westlich der Bückers Weide
Spielbereich C

Die Zuordnung von Spiel- und Einzugsbereichen ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

Dem Runderlaß des Innenministers vom 31. 7. 1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen, Ziffer 2.13 - entsprechend sollen die Entfernungen von den Wohneinheiten zu den Spielbereichen "C" von 100 m in der Regel nicht überschritten werden. Diese Forderung kann wegen der geringen Siedlungsdichte (1- bis 2-geschossige Bebauung) nördlich der Projektstraße A, östlich der Projektstraße B und im östlichen Teil des Bebauungsplanbereiches sowie der offenen Bebauung südlich des Sölder Kirchweges 33 - 79 bei teilweise übergroßen Grundstücken nicht eingehalten werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über die Vieselerhofstraße und B 234 nach Norden an die B 1 und nach Süden an die B 236 angeschlossen. Die gebietsbegrenzenden Straßen Vieselerhofstraße im Westen und Sölder Kirchweg im Norden sollen als Sammelstraße ausgebaut und begradigt werden, um so eine gute Anbindung über die B 234 sowohl an den Ortskern Aplerbeck als auch über den Straßenzug Aplerbecker Straße - Graffweg an das Nebenzentrum Brackel zu gewährleisten.

6.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches übernimmt die Projektstraße A, die als Spange zwischen Vieselerhofstraße über die Bückers Weide zum Sölder Kirchweg geführt wird. Die Projektstraße B zweigt nach Nordwesten als Anliegerstraße von der Projektstraße A ab. Die Bückers Weide wird zur Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücke bis zur südlichen Grenze der Wegeparzelle (Wirtschaftsweg) als öffentliche Verkehrsfläche verlängert.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind Parkstreifen an der geplanten Erschließungs- und Anliegerstraße sowie Garagen und Einstellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichendem Maß vorgesehen.

6.2.4 Fußwege

Der öffentliche Fußweg zwischen Sölder Kirchweg und Projektstraße B dient vorzugsweise der Erschließung des Jugend- und Kinderspielplatzes (Spielbereiche A und B) südlich der Projektstraße A. Der im Süden der Bückers Weide angebundene Wirtschaftsweg dient zur Erschließung der im Osten an den Bebauungsplanbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche.

6.2.5 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die Buslinien von Norden nach Süden zwischen Husen und Marten sowie Derne und Aplerbeck und von Osten nach Westen zwischen Holzwickede und Eichlinghofen sowie Sölde und Oespel ist das Bebauungsplangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Darüber hinaus wird durch den geplanten Bau der Stadtbahnlinie zwischen der City und dem Stadtteilzentrum Aplerbeck die Erschließung durch den Nahverkehr weiter verbessert.

6.3 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Die unter Punkt 4 der Begründung genannten Belange der Emschergenossenschaft sollen im Bebauungsplan durch folgende Festsetzung gesichert werden:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (zugunsten der Emschergenossenschaft)"

6.4 Schulversorgung

Der Neubau des Schul- und Sportzentrums an der Schweizer Allee deckt den Schulraumbedarf im Bereich der Sekundarstufe I und II für einen überschaubaren Zeitraum. Die Schulraumversorgung für die Primarstufe soll durch den Grundschulneubau Aplerbeck-Nord auf dem im Bebauungsplan Ap108/146 festgesetzten Schulgrundstück sichergestellt werden.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

7.1 Flächengliederung

a) Bauland - davon		
Wohnbauflächen	7,80 ha	
Summe Bauland		7,80 ha
b) Verkehrsflächen - davon		
Sammelstraße	0,76 ha	
Erschließungsstraßen	0,55 ha	
Anliegerstraßen	0,22 ha	
öffentl. Fußwege	0,08 ha	
private Wohnwege	0,10 ha	
Summe Verkehrsflächen		1,71 ha

c) Grün- u. Freiflächen - davon		
Kinderspielplätze/ gärtnerische Anlagen	0,30 ha	
Grünfläche Emschergen.	2,45 ha	
Summe Grün- u. Freiflächen		2,75 ha
Gesamtfläche des Planbereiches		12,26 ha

7.2 Wohneinheiten (WE)

WE vorhanden	ca. 102 WE	
möglicher Zuwachs	ca. 264 WE	
Summe der möglichen WE		ca. 366 WE

7.3 Einwohner (EW)

EW vorhanden	ca. 200 EW	
möglicher Zuwachs	ca. 739 EW	
Summe der möglichen EW		ca. 939 EW

7.4 Dichte-Werte

a) vorhanden:

Bruttowohndichte	16 EW/ha
Nettowohndichte	25 EW/ha
Bruttowohnungsdichte	8 WE/ha
Nettowohnungsdichte	13 WE/ha

b) geplant - einschl. Bestand:

Bruttowohndichte	77 EW/ha
Nettowohndichte	120 EW/ha
Bruttowohnungsdichte	30 WE/ha
Nettowohnungsdichte	47 WE/ha

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

9. Kosten - Stand April 1975

Nach überschlägiger Ermittlung werden der Gemeinde durch die vorgenannte städtebauliche Maßnahme voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

	Gesamtkosten	Erschließungs-beiträge	Kostenanteil der Stadt Dortmund
Grunderwerb	540.000,--	312.500,--	227.500,--
Gebäudeentschädigung	154.000,--		154.000,--
Abbruchkosten	36.000,--		36.000,--
Kanalbau	500.000,--		500.000,--
Straßenbau	1.350.000,--	930.000,--	420.000,--
Kinderspielplätze	160.000,--	86.400,--	73.600,--
Straßen: Wiesenpfad und Ackergrenze		42.900,--	./. 42.900,--
Summe	2.740.000,--	1.371.800,--	1.368.200,--

Dortmund, 25. Aug. 1975

H i n z
Stadtrat

B r u c k m a n n
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 06. 1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats vom 13. 10. 1975 bis 13. 11. 1975 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 26. Mai 1976

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

D i e c k e r m a n n
Ing. (grad.)