1. Ausfertigung

# Begründung

# zum

# Bebauungsplan Ap 160

# - Selzerstraße -

# Begründung

# zum

# Bebauungsplan Ap 160 - Selzerstraße -

Inhaltsverzeichnis:


1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
3. Erläuterungen zum Bebauungsplan
3.1 Bebauung
3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.1.2 Abrundung von Baugebieten
3.1.3 Gemeinbedarfseinrichtungen
3.1.4 Schutz erhaltenswerter Gebäude und historisch bedeutsamer Anlagen
3.2 Verkehr
3.2.1 Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz
3.2.2 Innere Erschließung, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr
3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr
3.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen
3.4 Ver- und Entsorgung
4. Umweltschutz
5. Sonstige Fachplanungen
6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a (2) BBauG
7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
8. Städtebauliche Zahlenwerte
9. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Dortmund-Aplerbeck, Ortsteil Berghofen, westlich der Kreuzung der B 234 (Wittbräucker Straße) mit der B 236 (Berghofer Straße). Der Bebauungsplan umfaßt die Straßen "Am Oldendieck" und "Nerzweg" sowie Teile der Busenbergstraße, des Fasanenweges, der Selzerstraße, des Iltis- und des Hirschweges.

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

- Allgemeine Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise mit hinterliegenden Gärten. Die bauliche Entwicklung ist weitgehend abgeschlossen.

- Mit Ausnahme des Hirschweges ist das aus Anlieger- und Sammelstraßen bestehende Verkehrsnetz ausgebaut. Der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraßen B 234 und B 236.

- Nördlich der Selzerstraße erfaßt der Bebauungsplan den Randbereich des Lohbachtales, der hier zum Teil landwirtschaftlich und teilweise als privates Gartenland genutzt wird. Die übrigen Freiflächen werden durch Wiesen und Gehölzgruppen bestimmt, die weitgehend einer natürlichen Entwicklung überlassen sind.

- Gemeinbedarfseinrichtungen im Planbereich sind

  o die Busenberg-Grundschule mit zwei eigenständigen Schulgebäuden an der Busenbergstraße und am Hirschweg (die Einrichtung am Hirschweg wird teilweise als Jugendfreizeitstätte genutzt),

  o die Altenbegegnungsstätte an der Straße Am Oldendieck,

  o die kath. Kirche St. Josef mit Gemeindehaus und Kindergarten sowie

  o die ev. Kreuzkirche mit zwei Gemeindehäusern und einem Kindergarten.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Ap 160 umfaßt zum einen den Teilbereich Hirschweg, für den erstmalig durch einen Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden. Die übrigen Bereiche sind Teilflächen aus den Bebauungsplänen Ap 117 und Ap 120, die der Änderung bedürfen und aufgrund des örtlichen Zusammenhangs in den Bebauungsplan Ap 160 aufgenommen worden sind.

Der Planbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber dem in der Bürgeranhörung vorgestellten Bereich (Planungsvorschlag) verkleinert worden. Aufgrund der Äußerungen während der Bürgeranhörung soll die geplante Wohnbebauung östlich des Jadeweges entfallen und der vorhandene Freiraum in vollem Umfang erhalten bleiben. Dies entspricht auch den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 117 und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, so daß hier kein Planungsbedarf mehr besteht. Gleiches gilt für das bereits realisierte Wohngebiet südlich der Selzerstraße.

...

Der Bebauungsplan sieht lediglich eine geringfügige Abrundung der Wohngebiete in den Bereichen westlich des Hirschweges und südlich der Selzerstraße vor. Auf dem Eckgrundstück Berghofer Straße/Busenbergstraße und östlich der Altenbegegnungsstätte an der Straße Am Oldendieck wird eine öffentliche Grünfläche - Gärtnerische Anlage - festgesetzt, da der Bedarf für eine Gemeinbedarfseinrichtung - Kirche - bzw. für eine Kindertagesstätte nicht mehr besteht.

Es ist beabsichtigt, den Dorfstraßencharakter des Hirschweges durch Angleichung von Neubauvorhaben zu erhalten und durch einen Ausbau als Mischverkehrsfläche zu unterstreichen.

Die Freiraumqualität Berghofens soll gesichert und nach Möglichkeit noch gesteigert werden. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Defizit an Spiel- und Sportflächen abzubauen. Öffentliche Einrichtungen sind entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung festgesetzt worden.

## 3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 3.1 Bebauung

#### 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Ap 160 - Selzerstraße - setzt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten „Allgemeine Wohngebiete" sowie Flächen für den Gemeinbedarf fest. Die im Bebauungsplan Ap 117 getroffene Festsetzung "Reines Wohngebiet" entfällt, da die entsprechenden Wohnquartiere öffentliche Einrichtungen beinhalten und somit nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Vielmehr wird die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" eher der tatsächlichen Nutzung gerecht. Die gewählte Geschossigkeit von ein bzw. zwei Vollgeschossen für bestehende und noch mögliche Bebauung orientiert sich am Bestand. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf den Bestand gegenüber den Festsetzungen der Bebauungspläne Ap 117 und Ap 120 geringfügig zurückgestuft. Ebenso passen sich die Baugrenzen den tatsächlich gegebenen Anbaumöglichkeiten an.

#### 3.1.2 Abrundung von Baugebieten

In Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 117 wird im Bebauungsplan Ap 160 die Wohnbebauung dort, wo es die Erschließung und die ökologischen Gegebenheiten zulassen, abgerundet bzw. geschlossen.

Dies ist in zwei Bereichen der Fall, und zwar westlich des Hauses Selzerstraße 63 und östlich des Hauses Selzerstraße 50. Nördlich des Grundstückes Selzerstraße 63 zweigt ein ca. 30 m langer Stichweg von der Selzerstraße ab. An dessen Nordseite befinden sich zwei Wohnhäuser, während an der Südseite nur ein Gebäude vorhanden ist. Durch die Festsetzung von Baugrenzen für den westlichen Grundstücksteil des Hauses Selzerstraße 63 ist eine Vervollständigung der Wohnbebauung möglich, die das Straßenbild im Bereich der Stichstraße abrundet. Die Baumöglichkeiten sind auf das Gartengrundstück des Hauses Nr. 63 beschränkt, so daß der Freiraum des Heimatbachtales in seiner ökologischen Funktion und im Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

...

Eine zusätzliche Ausweitung der Wohnbebauung wird durch die Änderung der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" (im Bebauungsplan Ap 117) in "Allgemeines Wohngebiet" (im Bebauungsplan Ap 160) östlich des Hauses Selzerstraße 50 ermöglicht.

Dieser Bereich bietet sich für eine Abrundung an, da hier ohne großen erschließungstechnischen Aufwand eine Arrondierung der bisher aus 3 Häusern bestehenden Gruppe erfolgen kann. Die fraglichen Flächen werden zur Zeit als Hausgärten genutzt. Um eine Beeinträchtigung des benachbarten Lohbaches auszuschließen, wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gering gehalten. Die Parzellen neben dem Bachlauf werden der öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist vorgesehen, die Verrohrung des Bachlaufes entlang der Selzerstraße aufzuheben und den ursprünglichen Zustand des Fließgewässers wieder herzustellen.

Der Bereich westlich des Hirschweges weist eine unregelmäßige Bebauung auf, die durch relativ große Baulücken unterbrochen ist. Die Häuser stehen einzeln und sind überwiegend zweigeschossig. Um einen Zusammenhang des Straßenbildes herzustellen, wird in den Baulücken zusätzliche Bebauung ermöglicht. Dabei werden Art und Maß der baulichen Nutzung in Angleichung an die vorhandene Baustruktur festgesetzt.

Für das Gebäude Hirschweg 4 wird im Hinblick auf das ungewöhnlich kleine Grundstück gemäß § 17 (9) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine am Bestand orientierte Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt, die den zulässigen Höchstwert der baulichen Nutzung (§ 17 (1) BauNVO) übersteigt. Ebenso wie das Gebäude Hirschweg 6 erhält es eine direkt umschließende Baulinie, die diesen verbliebenen Teil einer ehemals kleinteiligen Dorfbebauung sichert. Aufgrund der Bestandssicherung ergibt sich eine geringere Tiefe der Abstandflächen (§ 6 (15) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen). Da es sich um einen Einzelfall handelt und ausgleichende Freiflächen in unmittelbarer Nähe (Lohbachtal) bestehen, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als erfüllt anzusehen.

Die Gebäude Hirschweg 4 und 6 sowie das Haus Nr. 12 stehen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der geplanten Mischverkehrsfläche und fügen sich so in das Straßenbild des Hirschweges mit seiner kleinteiligen Bebauung ein.

Das Grundstück Wittbräucker Straße 219 liegt an der Bundesstraße 234 und ist zur Zeit von dieser Straße her erschlossen. Die Bundesstraße 234 ist im v. g. Bereich jedoch nicht "Ortsdurchfahrt", sondern vielmehr "freie Strecke" und dient somit grundsätzlich nicht der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sollen Zu- und Ausfahrten daher im o. g. Bereich künftig nicht mehr möglich sein. Eine Erschließung des Grundstückes Wittbräucker Straße 219 vom Hirschweg ist ebenfalls nicht gegeben. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wurde daher für dieses Grundstück private Grünfläche - Gartenland - festgesetzt. Das Gebäude genießt jedoch Bestandsschutz; daher ist die getroffene Festsetzung nur auf eine langfristige Realisierung ausgerichtet.

Im Bereich des Flurstückes 548 östlich des Grundstückes Wittbräucker Straße 219 ist zur Wittbräucker Straße hin ebenfalls ein Zu- und Ausfahrtsverbot (wie bereits im Bereich der Parzelle 589) festgesetzt, weil eine alleinige Festsetzung als private Grünfläche nach neuester Rechtsprechung nicht ausreicht, Zu- und Ausfahrten zu verhindern.

...

Auf dem hinterliegenden Garten des Hauses Iltisweg 14 hat bereits der Bebauungsplan Ap 117 die Möglichkeit für eine zweigeschossige Bebauung eröffnet. Die Baugrenzen haben sich dabei bis auf die straßenseitigen Abstandflächen auf das gesamte Grundstück erstreckt. Im Hinblick auf den erhaltenswerten Baumbestand auf diesem Grundstück wurden die Baugrenzen nunmehr zurückgenommen. Da das Baugrundstück von seiner Lage her der benachbarten eingeschossigen Einfamilienhausbebauung am Nerzweg zuzuordnen ist, wurde die Geschossigkeit ebenfalls entsprechend auf ein Vollgeschoß zurückgestuft.

Ein Teil der Fläche, die im Bebauungsplan Ap 117 noch als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte - festgesetzt ist, wird als öffentliche Grünfläche - Gärtnerische Anlage - festgesetzt. Nachdem abzusehen war, daß aufgrund geänderter Bedarfszahlen eine Kindertagesstätte in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist, ist auf einer Teilfläche des Gemeinbedarfsgrundstückes ein Kinderspielplatz entstanden. Daneben ist hier nach entsprechender Befreiung von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Altentagesstätte errichtet worden. Damit konnte die in Berghofen bestehende Unterversorgung an den obigen Einrichtungen ausgeglichen werden. Die verbleibende ca. 1 800 m² große Restfläche wird von Kindern und Jugendlichen für Ballspiele genutzt. Diese Nutzung wird nunmehr im Bebauungsplan Ap 160 durch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche - Gärtnerische Anlage - auf Dauer festgeschrieben.

Das Grundstück der Kath. Kirche nördlich der Busenbergstraße/Ecke Berghofer Straße wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Bebauung kann maximal dreigeschossig erfolgen. Mit Rücksicht auf die exponierte Lage und den damit verbundenen Einfluß auf das Ortsbild dieses Bereiches ist jedoch gleichzeitig eine Traufhöhe festgesetzt worden, die das Gebäude zweigeschossig erscheinen läßt. Die im Bebauungsplan Ap 117 getroffene Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche -" entfällt. Ebenso entfällt ein im Bebauungsplan Ap 120 festgesetztes Gebäude, welches schon vor längerer Zeit abgerissen worden ist.

3.1.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Schulgebäude der Grundschule an der Busenbergstraße soll eine Erweiterung erhalten, deren Größe sich aus der vom Regierungspräsidenten in Arnsberg ausgesprochenen Bedarfsanerkennung und Raumprogrammgenehmigung ableitet. Gegenüber früheren Planungskonzeptionen fällt diese am Bedarf orientierte Erweiterung relativ gering aus. Sie wird zwischen dem bestehenden Schulgebäude und der Turnhalle erfolgen. Die dabei entfallenden 2 Bäume sind entsprechend auf dem Schulgrundstück zu ersetzen.

Aufgrund des vom Rat der Stadt Dortmund 1979 beschlossenen Kommunalen Jugendhilfeplanes war für Dortmund-Berghofen die Errichtung einer lokalen Jugendfreizeitstätte vorgesehen. Im Hinblick auf eine kostengünstige Lösung werden seit 1982 Teile des Schulgebäudes am Hirschweg als Kinder- und Jugendtreff genutzt. Die Anfangsphase dieser Maßnahme hat gezeigt, daß in Berghofen ein erheblicher Bedarf für sog. "offene Angebote" besteht. Zur langfristigen Bedarfsdeckung wird daher im Bebauungsplan Ap 160 die Nutzung als Jugendfreizeitstätte für die gesamte Gemeinbedarfsfläche festgeschrieben. Teile der versiegelten Flächen des in seinem jetzigen Umfang nicht mehr benötigten Schulhofes können entsiegelt werden.

...

3.1.4 Schutz erhaltenswerter Gebäude und historisch bedeutsamer Anlagen

Im Planbereich befinden sich verschiedene Bauwerke, die als erhaltenswert einzustufen sind. Sie haben bislang keine Aufnahme in die Denkmalliste der Stadt Dortmund gefunden bzw. erreichen aufgrund vorgenommener baulicher Veränderungen nicht die Wertigkeit eines Denkmals im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, so daß eine Aufnahme in die Denkmalliste nicht relevant ist. Der erforderliche Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen, die sich am Bestand orientieren.

Das Schulgebäude am Hirschweg mit der das Schulgrundstück umgebenden Mauer stellt in Verbindung mit dem evangelischen Gemeindehaus ein das Ortsbild wesentlich prägendes Ensemble dar. Es wird gemäß § 39 h und § 39 i Abs. 3 Nr. 1 und 2 BBauG als Gebiet festgesetzt, in dem die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung erhaltenswerter baulicher Anlagen versagt werden kann, weil diese das Ortsbild prägen und von städtebaulicher sowie geschichtlicher Bedeutung sind (Erhaltungssatzung).

Bei Bodeneingriffen im Planbereich können Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die Meldepflicht der Entdeckung wird im Bebauungsplan in Textform hingewiesen.

3.2. Verkehr

3.2.1 Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz

Der Planbereich ist heute durch die Wittbräucker Straße (B 234) und die Berghofer Straße (B 236) an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesautobahnen A 45 und A 1) angebunden. Es ist beabsichtigt, die B 236 aus dem Berghofer Ortskern nach Osten zu verlagern. In Höhe des Planbereiches wird die neue Bundesstraße (B 236 n) in Tunnellage geführt, so daß für den Bereich der Berghofer Straße eine erhebliche Verkehrsentlastung und Emissionsreduzierung erzielt wird. Seit Mai 1987 wird das Planfeststellungsverfahren für die B 236 n in diesem Bereich betrieben. Mit der Fertigstellung der Maßnahme wird 1995 gerechnet.

3.2.2 Innere Erschließung, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr

Das vorhandene Straßennetz für die innere Erschließung bleibt in seiner jetzigen Ausbauform weitgehend bestehen. Ein Ausbau erfolgt lediglich noch im Bereich des Hirschweges. Der Iltisweg sowie der Hirschweg bis zum Haus Wittbräucker Straße 213 erhalten entsprechend dem vorhandenen Dorfstraßencharakter einen Ausbau als Mischverkehrsfläche. Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sind gleichberechtigt und gehalten, gegenseitig Rücksicht zu nehmen. Die bestehende Strassenführung mit ihren Verschwenkungen und die unregelmäßigen Breiten der Verkehrsfläche werden dabei übernommen.

Der Anschluß des Hirschweges an die Wittbräucker Straße stellt wegen seiner Unübersichtlichkeit einen ständigen Gefahrenpunkt dar. Er wird daher für den Fahrverkehr aufgehoben, um nicht zuletzt auch weiteren Durchgangsverkehr zu vermeiden. In Höhe des Hauses Hirschweg 3 ist ein Wendehammer geplant. Er ist so dimensioniert, daß auch für größere Fahrzeuge (Müllwagen) eine Wendemöglichkeit besteht. Eine entsprechende Parzellierung ist zum Teil bereits erfolgt.

...

Eine weitergehende Verlegung des Wendehammers nach Süden konnte aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nicht vorgenommen werden. Über den Wendehammer hinaus bleibt die Zuwegung zu den Garagen bzw. Stellplätzen der Gebäude Wittbräucker Straße 213 und 215 bestehen. Erst in Höhe des Eingangsbereiches des Hauses Wittbräucker Straße 215 wird die Verkehrsfläche bis zur Bundesstraße 234 auf die Breite eines kombinierten Fuß- und Radweges reduziert. Die verbleibende Fläche zwischen Fuß-/Radweg und dem Haus Wittbräucker Straße 213 wird als "Verkehrsgrün" festgesetzt und bepflanzt, um den Hirschweg auch optisch eindeutig von der Bundesstraße 234 abzugrenzen. Auf der Bundesstraße 234 wird der Radfahrer auf der Südseite der Straße geführt. Er muß die B 234 somit überqueren. Da eine Lichtzeichenanlage nicht vorhanden ist, ist im Interesse der Verkehrssicherheit ein unmittelbares Queren der Straße aus dem Rad- und Fußweg heraus zu unterbinden. Zu diesem Zweck sollen neben dem Haus Wittbräucker Straße 215 gegeneinander versetzte Absperrgeländer aufgestellt werden, die den Radfahrer zum Absteigen zwingen. Gleichzeitig wird damit eine unzulässige Durchfahrt von Kraftfahrzeugen unterbunden.

Sonstige bestehende Fuß- und Radwege werden in ihrem Bestand durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Der Radwegenetzplan der Stadt Dortmund sieht einen kombinierten Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Kleiberweg und Berghofer Straße vor. Im Bereich des Bebauungsplanes Ap 160 wird dieser östlich des Kath. Kindergartens bis zur Busenbergstraße aufgenommen und festgesetzt. Auf die knapp 200 m lange Weiterführung entlang der Busenbergstraße wird hier verzichtet, da der Ausbau eines Radweges parallel zur Straßenführung einen unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verursachen würde. Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist es für Radfahrer zumutbar, in diesem Abschnitt auf der vorhandenen Fahrbahn zu fahren.

Die Stichstraße Nerzweg wurde bereits 1975 als Erschließungsanlage ohne Wendehammer ausgebaut. Eine nachträgliche Anlegung eines Wendehammers kommt nicht in Betracht, da die benachbarten privaten Grundstücke durch die erforderliche Abtretung von Flächen erheblich beeinträchtigt würden. Die Inanspruchnahme der relativ kleinen Garten- und Ruhebereiche sowie zusätzliche finanzielle Aufwendungen durch Erschließungsbeiträge sind den Anliegern nicht zuzumuten.
Die Eigentümer bzw. Mieter des Pfarrhauses auf dem Grundstück des Hauses Fasanenweg 16 und des Hauses Fasanenweg 12 fahren ihre Garagen über den öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen der Straße Fasanenweg und der öffentlichen Grünfläche nördlich der Selzerstraße an. Da eine andere Zufahrtsmöglichkeit nicht besteht und auch eine Erweiterung des Fußweges zu einer 5,5 m breiten Mischverkehrsfläche mit Wendeanlage wegen der immensen Kosten zugunsten von nur zwei angrenzenden Grundstücken ausscheidet, soll im vorliegenden Fall von der Möglichkeit des § 14 a des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht werden. Danach kann Eigentümern und Besitzern von Grundstücken, die an einer öffentlichen Straße liegen, auch die Benutzung der an die Grundstücke angrenzenden Straßenteile über den Gemeingebrauch hinaus für Zwecke der Grundstücke (in diesem Fall Zufahrt) gestattet werden, soweit die Benutzung zur Nutzung des Grundstückes erforderlich ist, den Gemeingebrauch nicht dauernd ausschließt oder erheblich beeinträchtigt oder in den Straßenkörper eingreift.
Die Widmung des öffentlichen Weges erfolgt als Fuß- und Radweg, wohingegen die beiden angesprochenen Anlieger Bescheinigungen erhalten, die diese berechtigen, ein Teilstück des Weges als Garagenzufahrt im Rahmen des Straßenanliegergebrauchs zu nutzen .

...

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist ausreichend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Buslinie 467 führt über die Wittbräucker Straße (Endhaltestelle Berghofer Straße) zum Nebenzentrum Aplerbeck. Durch die Buslinie 471 wird über die Stadtbahnlinie U 41 in Hörde die Verbindung zum Hauptzentrum Dortmund-Innenstadt hergestellt. Des weiteren tangieren die Buslinien 453 (Aplerbecker Mark - Dortmund-Huckarde) und 461 (Schwerter Wald - Syburg) den Planbereich.

3.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Flächennutzungsplan stellt die ausgedehnten Grünzüge des Lohbachtales und des Heimatbachtales als Grünfläche und als Flächen für die Forstwirtschaft dar. Im Bebauungsplan Ap 160 werden die innerhalb des Planbereiches liegenden Freiräume entsprechend als Grünflächen festgesetzt. Die Konkretisierung der jeweiligen Grünfläche leitet sich in den meisten Fällen von der bestehenden Nutzung ab.

So wird im Bereich nordöstlich der Fußwegeverbindung Selzerstraße/ Wittbräucker Straße (sog. Kleine Heide) die bestehende gärtnerische Nutzung durch die Festsetzung "Private Grünfläche - Garten" gesichert. Die im Bebauungsplan Ap 117 getroffenen Festsetzungen "Fläche für die Forstwirtschaft" sowie "Baugrundstück für den Gemeinbedarf" werden aufgehoben. Eine Festsetzung als Wald wäre aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der geringen Flächenausdehnung nur eingeschränkt möglich und somit unwirtschaftlich. Die für die Schule am Hirschweg vorgesehene Erweiterungsfläche wird nach Einschränkung des Schulbetriebes nicht mehr benötigt. Für die Jugendfreizeitstätte besteht kein Erweiterungsbedarf, wie es der Bebauungsplan Ap 117 vorsah. Die Flächen südlich der Häuser Iltisweg 8 und 12 werden ebenfalls nutzungsbezogen als "Private Grünfläche - Garten -" festgesetzt. Die Festsetzung dieser Flächen als "Reines Wohngebiet" wird zwar dadurch hinfällig; eine zusätzliche Bebauung war jedoch aufgrund der festgesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan Ap 117 ohnehin nicht möglich, so daß den Eigentümern durch die Umwidmung der Flächen keine Nachteile entstehen.

Der Kommunalverband Ruhrgebiet hat 1986 eine Klimaanalyse der Stadt Dortmund erarbeitet. Nach den dazugehörigen Karten ist im Bereich des Lohbachtales ein "Villenklima" vorzufinden. Danach ist hier eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung anzutreffen, die insgesamt zu einem positiven Bioklima führt. Eine spezifische Klimaeigenschaft des Lohbachtales besteht darin, daß sich die nächtliche Kaltluft im Talgrund sammelt. Der Kommunalverband Ruhrgebiet gibt dazu den Planungshinweis, daß die Tallage des Lohbachtales für Kaltluftaustausch und Kaltluftabfluß auf Dauer freizuhalten ist.

...

Nördlich der Selzerstraße wird im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 117, der jedoch für diesen Bereich noch die Möglichkeit zum Bau einer Sportanlage beinhaltet. Nach dem Sportförderungsprogramm der Stadt Dortmund besteht für Berghofen ein erheblicher Fehlbedarf an Sportflächen. Aufgrund der Einwohnerverteilung ist besonders der Bereich westlich der Bundesstraße 236 unterversorgt. Der vorhandene Sportplatz an der Berghofer Straße liegt zwar innerhalb des statistischen Versorgungsbereiches, ist aber durch Verkehrsstraßen und ein Waldgebiet von dem eigentlichen Wohngebiet getrennt. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der wohnungsnahen Versorgung gibt es neben den Freiflächen an der Selzerstraße keine vertretbaren Alternativen für eine Sportanlage.

Der Umfang des Sportangebotes wird jedoch mit Rücksicht auf den wertvollen Freiraum auf 2 Kleinspielfelder reduziert. Sie werden auf der zur Zeit als Gartenland genutzten Fläche unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Vegetationsbestände sowie eines wirksamen Emissionsschutzes angeordnet. Die Anbindung der Kleinspielfelder sowie die übrigen, zum Teil vom bestehenden Wegenetz abweichenden Wege sind im Bebauungsplan dargestellt.

Die angrenzenden zahlreichen Kleinbiotope werden mit ihrer bestehenden Vegetation erhalten. Die bereits heute vorhandene Wiese im Nordosten der geplanten Spielfelder sowie die westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche wird als "Öffentliche Grünfläche mit weitgehend natürlicher Entwicklung" festgesetzt. Dabei ist daran gedacht, die Wiesen nur einmal pro Jahr zu mähen, um somit eine Erhöhung des Artenspektrums zu erreichen.

Nördlich der Selzerstraße innerhalb des Freiraumes ist der Lohbach zur Zeit teilweise verrohrt. Da der Lohbach wieder geöffnet und darüber hinaus renaturiert werden soll, sind im angesprochenen Bereich keine Festsetzungen getroffen worden, die einer späteren Planung zum renaturierten Ausbau des Bachlaufes entgegenstehen. Durch die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" ist das zu erhaltende Gewässer ausreichend gesichert.

...

In die öffentlichen Grünflächen integriert ist südlich des evangelischen Kirchenzentrums an der Fasanenstraße ein Spielplatz der Kategorie B in einer Größe von 500 m² vorgesehen. Damit wird der im Spielflächenbedarfsplan der Stadt Dortmund festgestellte Fehlbedarf ausgeglichen. Der Spielplatzbedarf wurde nach dem Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 - VG 2 - 901.11 - "Bauleitplanung - Hinweise für die Planung von Spielplätzen" - (MBL. NW 1974, Seite 1072), geändert durch den Runderlaß des Innenministers NW vom 29.03.1978, berechnet. Die Gliederung der Einzugsbereiche der Kinderspielplätze ist aus der Anlage zur Begründung ersichtlich.

Der bereits vorhandene Spielplatz neben dem Fuß- und Radweg zwischen Fasanenweg und Berghofer Straße wird gesichert. Größe und Ausstattung des Spielplatzes entsprechen dem Bedarf eines Spielbereiches der Kategorie B (500 m²). Es erfolgt die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage" in Verbindung mit "Kinderspielplatz - Bereich B".

Im nördlichen Planbereich wird westlich des kath. Kindergartens an der Busenbergstraße eine öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage - festgesetzt, um dort wegebegleitend die bereits vorhandenen Grünflächen zu sichern.

Im Planbereich steht eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume. Diese wurden eingemessen und als erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ein Großteil der Grundstücke im Planbereich ist durch Hecken eingefriedigt, die teilweise Höhen bis über 3 m erreicht haben. Sie sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbereiches und auf Dauer zu erhalten. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gewährleistet.

## 3.4 Ver- und Entsorgung

Die zur Neubebauung vorgesehenen Bereiche können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Das Plangebiet wird von der Gasfernleitung L Nr. 7 der Ruhrgas AG gequert, die durch Beschluß des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 01.12.1949 planfestgestellt wurde. Sie wird mit den zugehörigen kathodischen Korrosionsschutzanlagen als "unterirdische Leitung" nachrichtlich dargestellt. Die ebenfalls im Plangebiet liegende Wassertransportleitung DN 1200 der Dortmunder Stadtwerke AG wird durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen umgelegt werden müssen. Die Deutsche Bundespost bittet, daß entsprechende Maßnahmen mindestens 12 Monate vor Baubeginn dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Dortmund angezeigt werden, damit eine evtl. Verlegung der Kabel rechtzeitig eingeleitet werden kann.

Die Regenwasserabläufe von Dachflächen sollen soweit wie möglich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Damit wird angestrebt, das anfallende Regenwasser durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen und die kommunale Kanalisation in Zeiten hohen Wasseranfalls zu entlasten. Ferner sollen die nicht straßenbegleitenden Fuß- und Radwege mit wassergebundener Decke bzw. mit Pflasterung (große Fugenausbildung) ohne Wassereinläufe ausgebaut werden. Ein entsprechender Hinweis zu den v. g. Forderungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

...

4. Umweltschutz

Die Immissionsdaten für die Luftschadstoffe Staubniederschlag, Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Stickstoffmonoxid, Fluor und verschiedene Kohlenstoffverbindungen kennzeichnen den Planungsraum als einen der gering belasteten Räume Dortmunds. Schallimmissionen treten vor allem in den Bereichen der Wittbräucker Straße und der Berghofer Straße auf.

Die diagnostizierten und prognostizierten Verkehrsbelastungswerte bilden die Grundlage für die Schallberechnung nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (Fassung von 1971 und Entwurf DIN 18005 von 1976).

Die prognostizierten Emissionswerte entsprechen dem Verkehrsaufkommen, wie es sich nach dem Bau der B 236 n darstellen wird. Gegenüber den zur Zeit auftretenden Verkehrsmengen wird eine Reduzierung um ca. 2/3 erwartet.

Danach ergeben sich folgende Mittelungspegel:

| | | |
|---|---|---|
| Busenbergstraße | Diagnose Tag 55,0 dB(A) | Nacht 48,4 dB(A) |
| | Prognose Tag 55,4 dB(A) | Nacht 48,9 dB(A) |
| Berghofer Straße (Nord) | Diagnose Tag 64,9 dB(A) | Nacht 58,4 dB(A) |
| | Prognose Tag 61,6 dB(A) | Nacht 55,1 dB(A) |
| Berghofer Straße (Süd) | Diagnose Tag 64,1 dB(A) | Nacht 57,5 dB(A) |
| | Prognose Tag 58,9 dB(A) | Nacht 52,4 dB(A) |
| Wittbräucker Straße | Diagnose Tag 62,4 dB(A) | Nacht 55,8 dB(A) |
| | Prognose Tag 60,3 dB(A) | Nacht 53,7 dB(A) |

Nach DIN 18005 betragen die Richtpegel in allgemeinen Wohngebieten (WA) 55/45 dB(A) (Tag/Nacht). Die Mittelungspegel für die allgemeinen Wohngebiete werden zwischen 0,4 dB(A) und 10,1 dB(A) im Prognosewert überschritten.

Diese Konfliktsituation von Lärmbelastung und unmittelbar benachbarter schutzbedürftiger Wohnnutzung ist im Bebauungsplan zu lösen.

An der Berghofer Straße, wo hohe Belastungswerte auftreten, wurde daher für die allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung einer"geschlossenen Bebauung"getroffen. Die vorhandene Einzelhausbebauung kann hier sukzessiv geschlossen werden,um somit einen Schallschutz der Wohn- und Gartenbereiche schon durch die Baukörperstellung zu erreichen. Die Gebäude Berghofer Straße 113 und 115 sollen wegen ihrer erhaltenswerten Bausubstanz jedoch als Einzelhäuser gesichert werden. Für die Bereiche entlang der Berghofer Straße werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan weitergehende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgeschrieben.

Auf der Nordseite des Einmündungsbereiches der Busenbergstraße in die Berghofer Straße wurden die Baugrenzen so gewählt, daß der innere Wohnbereich des Gebietes möglichst gering vom Straßenlärm belastet wird.

...

An den übrigen Problempunkten (Busenbergstraße und Wittbräucker Straße) würden aktive Lärmschutzmaßnahmen das bestehende Stadtbild zu sehr beeinträchtigen. Deshalb wurden im Bebauungsplan für diese Konfliktbereiche passive Maßnahmen zum Schallschutz (Berücksichtigung der Schallimmission bei der Grundrißgestaltung bzw. Nutzungsverteilung der Wohnräume, Schallschutzfenster) festgesetzt.

Die geplanten Kleinspielfelder liegen im Mittel mehr als 70 m von bebauten Grundstücken entfernt, so daß keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zu einem Grundstück wird der 70 m-Abstand um 2 m unterschritten. Diese Unterschreitung liegt im Toleranzbereich und erfordert keine weiteren Schallschutzmaßnahmen.

Altlasten sind, soweit bekannt, im Planbereich nicht vorhanden.

5. Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet wird von der Richtfunkverbindung Koepchenwerk-Neubeckum gekreuzt. Im Schutzstreifenbereich können bauliche Anlagen bis zu einer max. Höhe von 30 m errichtet werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insofern keine Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke zu befürchten.

Zwischen den Gebäuden Selzerstraße 61 und 61 a ist eine vorhandene Trafostation der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG (VEW) als Versorgungsfläche festgesetzt. Gleiches gilt für das Grundstück nördlich des Gebäudes Wittbräucker Straße 213.

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2a(2) BBauG

Die im Rahmen der Bürgeranhörung vorgebrachten Äußerungen wurden unter Abwägung aller Belange bei der Planung weitestgehend berücksichtigt.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil IV (Bodenordnung) des Baugesetzbuches zu verfahren. Wo dies nicht möglich ist, kommt ggf. Teil V (Enteignung) des Baugesetzbuches zur Anwendung.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht erkennbar. Auf die Anwendung des § 13 a BBauG in Verbindung mit § 233 BauGB - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - konnte bzw. kann daher verzichtet werden.

8. Städtebauliste Zahlenwerte

| | |
|---|---|
| Wohngebiete | 55 000 m² |
| Flächen für den Gemeinbedarf | |
| Busenberggrundschule | 6 100 m² |
| Kindergarten an der Busenbergstraße | 2 400 m² |
| Kath. Gemeindezentrum | 4 990 m² |
| Ev. Gemeindezentrum | 14 040 m² |
| Jugendfreizeitstätte | 5 680 m² |
| Altenbegegnungsstätte | 1 080 m² |
| | 34 290 m² |

...

| | |
|---|---|
| **Verkehrsflächen** | |
| Straßen (Fahrbahn und Gehweg getrennt) | 13 030 m² |
| Mischverkehrsflächen | 2 560 m² |
| Fuß- und Radwege | 1 440 m² |
| Wirtschaftsweg | 100 m² |
| | 17 130 m² |
| **Versorgungsflächen** | 70 m² |
| **Grünflächen** | |
| Öffentliche Grünfläche (einschl. Kinderspielplätze) | 39 750 m² |
| Private Grünfläche - Garten - | 9 020 m² |
| | 48 770 m² |
| Fläche des Plangebietes | 155 260 m² |

9. Kosten

überschläglich ermittelt - Stand November 1987

| Maßnahme | Anteil der Stadt DO ca. DM | Anliegerbeiträge ca. DM | Gesamtkosten ca. DM |
|---|---|---|---|
| Kanalbau | - | - | - |
| Straßenbau | 227 000,-- | 143 000,-- | 370 000,-- |
| Grunderwerb | 217 000,-- | 19 000.-- | 236 000,-- |
| | 444 000,-- | 162 000,-- | 606 000,-- |

Dortmund, den 28. NOV. 1988

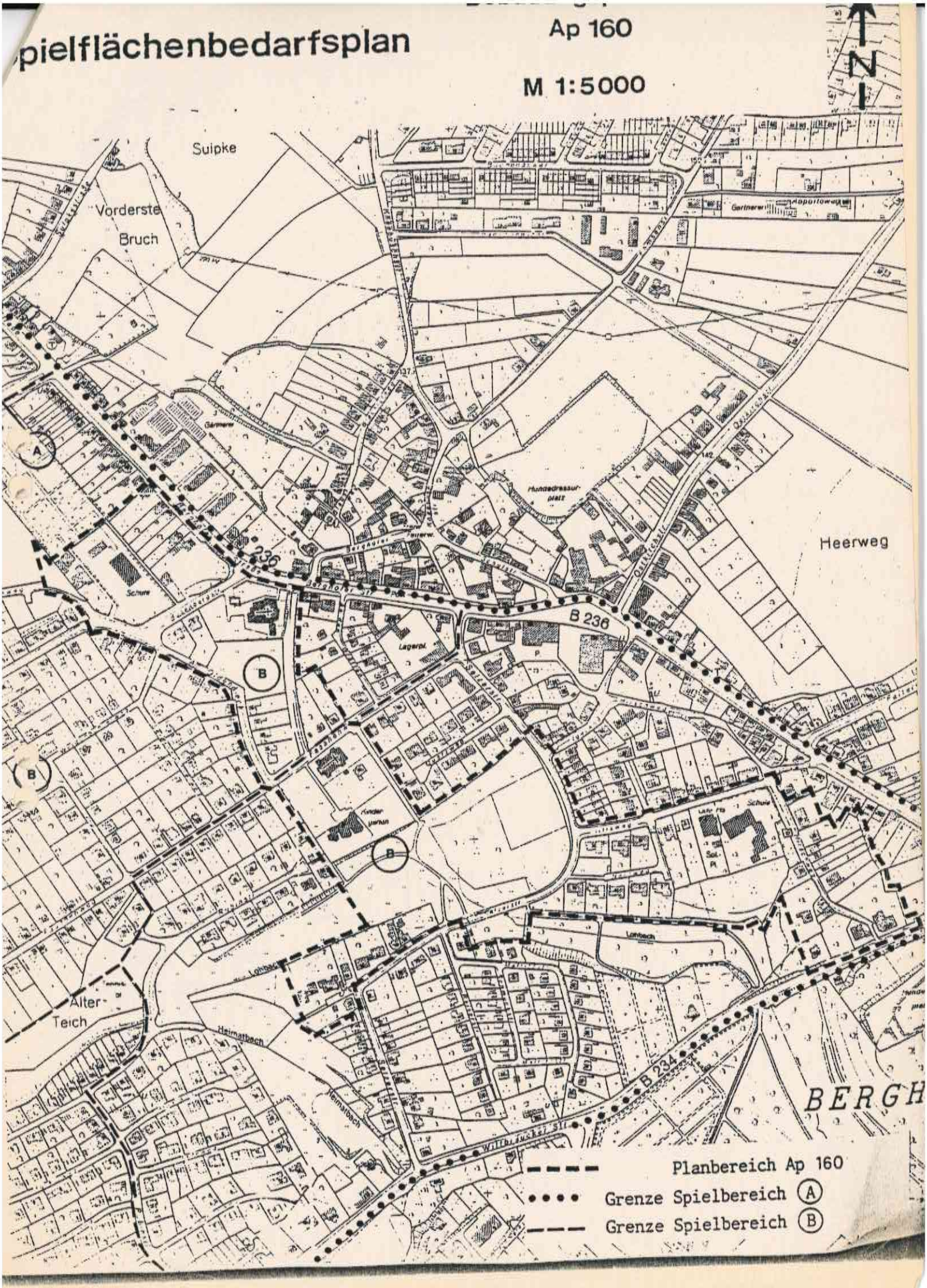
Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

# pielflächenbedarfsplan

Ap 160

M 1:5000



OVG NRW
Belakte, Heft 32
7D 124/01.NE