1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Ap 164
- Weiße-Ewald-Straße -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Dortmund - südlich der B 1 - im Ortsteil Aplerbeck.

Der Planbereich wird im wesentlichen im Westen durch die Weiße-Ewald-Straße, im Osten durch die Aplerbecker Straße und im Süden durch die Erbpachtstraße begrenzt. Darüber hinaus sind die Verkehrsflächen Weiße-Ewald-Straße zwischen der Einmündung Suitbertstraße und Schürbankstraße, die Feldchenstraße im Süden und der Einmündungsbereich Graffweg / Aplerbecker Straße im Norden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Des weiteren wurde die vorhandene Wohnbebauung östlich der Weiße-Ewald-Straße zwischen Feldchenstraße und Schürbankstraße in den Planbereich einbezogen. Die derzeitige Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

- Im Norden des Planbereiches befinden sich 5geschossige "Punkt"-Wohnhäuser und eine Tankstelle.
- Südlich der Punkthausbebauung liegt das Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde.
- Westlich der Aplerbecker Straße besteht eine 1- bzw. 2geschossige Straßenrandbebauung mit Satteldächern.
- Nördlich der Erbpachtstraße befindet sich ein 1geschossiges Kindergartengebäude.
- Der überwiegende Teil des Planbereiches nördlich der Erbpachtstraße zwischen Weiße-Ewald-Straße und Aplerbecker Straße ist Brachland.
- Das städtebauliche Bild wird darüber hinaus stark durch die außerhalb des Planbereiches vorhandenen 6 - 8geschossigen Häuser an der Erbpachtstraße geprägt, die im Kontrast zu der 1 - 3geschossigen Bebauung in der Umgebung stehen.

...

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Am 18.08.78 hat der Schulausschuß die Aufgabe der geplanten Volksschule westlich der Aplerbecker Straße beschlossen.

Entsprechend wurden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Ap 108, Ap 122 und Ap 146 teilweise geändert und im neu aufzustellenden Bebauungsplan Ap 164 aufgrund der günstigen Lage zum Stadtteilzentrum Aplerbeck Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Bei den geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um ein mehrgliedriges Altenzentrum sowie um eine Tageseinrichtung für Kinder.

Die im südlichen Planbereich vorhandene Wohnbebauung wird nach Norden hin fortgesetzt, wobei die Höhenentwicklung sich an der vorhandenen 2 - 5geschossigen Wohnbebauung orientiert.

Im Sinne des Freiraumentwicklungsprogrammes ist in diesem Wohngebiet unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes eine größere zusammenhängende Parkfläche vorgesehen. Die geplanten bzw. vorhandenen Spielplätze werden in diese Grünfläche integriert.

Gleichzeitig wird die Verkehrsplanung auf die veränderten Bedürfnisse abgestimmt. Die Weiße-Ewald-Straße soll entsprechend ihrer Bedeutung als Wohnsammelstraße (Langsamfahrstraße) ausgebaut werden. Die Aplerbecker Straße behält ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Wohnbebauung

In den Wohnquartieren westlich der Weiße-Ewald-Straße und östlich der Aplerbecker Straße wird das Ortsbild durch eine zweigeschossige Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhausbebauung mit Satteldächern geprägt. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Struktur wird für den überwiegenden Teil der geplanten Wohnbebauung eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Westlich der Aplerbecker Straße in Höhe der Straße "Kiefholz" und Bonhoeferstraße wird der Bestand der vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser sowie der 5geschossigen Punkthäuser durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Südlich der "Punkthäuser" soll die geplante 4- bzw. 3geschossige Bebauung den Übergang zu der im Süden des Planbereiches beabsichtigten Einfamilienhausbebauung herstellen.

Die Siedlungsstruktur wird bis auf die Punkthäuser im Norden sowie der 5 - 8geschossigen Bebauung an der Erbpachtstraße durch geneigte Dächer geprägt. In Angleichung an diese vorhandene Struktur werden für die neu zu errichtende Wohnbebauung Sattel- bzw. Pultdächer festgesetzt.
Das Altenzentrum sowie die Tageseinrichtung für Kinder sollen in Angleichung an die Bebauung in der Erbpachtstraße ein Flachdach erhalten.

...

3.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Bei den geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen handelt es sich um eine Tageseinrichtung für Kinder sowie um ein mehrgliedriges Altenzentrum. Dieses Altenzentrum beinhaltet Altenheimplätze, Altenheimplätze für Altersverwirrte (Pflegebedürftige), sonstige Pflegebedürftige, Altenwohnheimplätze und Altenwohnungen. Der Standort für dieses Altenzentrum wurde wegen der zentrumsnahen Lage gewählt.

Da es sich bei dem Altenzentrum um einen kompakten, jedoch in sich gegliederten, maximal 4geschossigen Baukörper handelt, wurde aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation im Bereich zwischen Weiße-Ewald-Straße / Erbpachtstraße (6 - 8geschossige Wohnblöcke) die Lage nördlich dieser Bebauung gewählt.

Der vorhandene Kindergarten nördlich der Erbpachtstraße erhält eine Erweiterungsmöglichkeit, da nach der Bedarfsentwicklung und im Hinblick auf die in diesem Bereich noch mögliche Wohnbebauung in Aplerbeck-Nord zwei bis drei Kindergartengruppen fehlen.

Das bestehende evangelische Gemeindezentrum und seine Erweiterungsflächen an der Weiße-Ewald-Straße werden nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in das "Allgemeine Wohngebiet" einbezogen, um dadurch künftig eine variable Nutzung zu ermöglichen.

3.3 Sonstige Nutzung

Im Einmündungsbereich der Weiße-Ewald-Straße in die Aplerbecker Straße befindet sich eine Tankstelle. Diese soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete gesichert werden. Wegen der bekannten Wettbewerbssituation der Tankstellen wird die Festsetzung so erweitert, daß im Bedarfsfalle Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete dienen, zulässig sind. Eine Wohnbebauung, die sich an dieser Stelle nicht einfügen würde, soll dadurch ausgeschlossen werden.

3.4 Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze

Im Sinne des Freiraumentwicklungsprogrammes ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - von ca. 1,5 ha Größe, die sich am erhaltenswerten Baumbestand orientiert mit entsprechenden Wegeverbindungen sowie Kinderspielplätzen geplant, die die unterschiedlich strukturierten Bereiche des Plangebietes gliedert. Die vorhandene, aufgelockerte Bebauung entlang der Aplerbecker Straße wird durch den Grünzug von dem geplanten, verdichteten Wohngebiet getrennt. Im Süden bildet die Grünfläche einen Übergang von den bestehenden 6 - 8geschossigen Wohnblöcken zum geplanten Altenzentrum und der 2 - 4geschossigen neuen Wohnbebauung.

...

Die nach dem Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.74 - VC 2 - 901.11 - "Bauleitplanung - Hinweis für die Planung von Spielplätzen" - (MBl. NW 1974, S. 1072) geändert durch den Runderlaß des Innenministers NW vom 29.03.1978 erforderlichen Kinderspielplätze werden entsprechend einer Spielflächenbedarfsuntersuchung festgesetzt.

Diese Spielplätze können wie folgt ausgebaut werden:

S p i e l b e r e i c h A

Spielelemente für eine vielfältige Spielbetätigung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

S p i e l b e r e i c h B

Spielelemente für Kinder von 6 - 12 Jahre, wie Sandkästen, Spielgeräte, Flächen für Lauf- und Bewegungsspiele (Gruppen-, Hüpf- und Straßenspiele), Rasenflächen und Sitzgelegenheiten.

S p i e l b e r e i c h C

Spielelemente für Kleinkinder und jüngere Schulkinder wie Sandkästen, Kleinspielgeräte, Flächen für Lauf- und Bewegungsspiele (Gruppen, Hüpf- und Straßenspiele), Ballwand, Malwand und Sitzgelegenheiten.

Ausgeschlossen sind Anlagen wie Robinson-, Abenteuerspiel-, Bolzplätze u. ä., die nicht mit der Nutzungsart eines WA-Gebietes vereinbar sind.

Darüber hinaus werden in den einzelnen Baugebieten die nach / 10 Abs. 2 BauONW erforderlichen Spielplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG als Gemeinschaftskinderspielplätze festgesetzt.

3.5 Verkehrliche Erschließung

3.5.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den Straßenzug Aplerbecker Straße/ Graffweg an die Bundesstraße 1 (B 1) und das Autobahnnetz angeschlossen. Über die Hauptverkehrsstraßen Aplerbecker Straße und Marsbruchstraße kann der Ortskern Aplerbeck erreicht werden.

...

3.5.2 Innere Erschließung

Die geplanten Wohngebiete werden durch Mischverkehrsflächen (Wohnstraßen) bzw. Fußwege erschlossen und an die Weiße-Ewald-Straße bzw. Aplerbecker Straße angebunden.
Die Weiße-Ewald-Straße soll ihrer Bedeutung entsprechend als Wohnsammelstraße (Langsamfahrstraße) mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut werden.
Es ist beabsichtigt, den Durchgangsverkehr durch Fahrbahnversätze in Abständen von 50 - 60 m zu erschweren.

Die Feldchenstraße soll als Mischverkehrsfläche (Wohnstraße) ausgebaut werden und erhält lediglich eine Anbindung an die Weiße-Ewald-Straße.

Da für die Müllfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum keine Wendemöglichkeit besteht, wird lediglich für diese eine Durchfahrt zur Marsbruchstraße ermöglicht.

3.5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die Straßenbahnlinie - Ortskern Aplerbeck/Dortmund Hauptbahnhof (künftige Stadtbahnzulaufstrecke) sowie die Buslinien von Derne zum Schwerter Wald über Brackel und Aplerbeck, von Husen nach Marten über Asseln, Aplerbeck, Hörde und Barop ist das Gebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die für die Neubebauung vorgesehenen Bereiche sollen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.
Da der vorhandene Abwasserkanal in der Weiße-Ewald-Straße zur Entsorgung der geplanten Bebauung nicht ausreicht, muß dieser entsprechend vergrößert werden.

Eine entsprechende 5,0 m breite Belastungsfläche wird festgesetzt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine im Sinne des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu schützende Baulichkeiten.

...

5. Umweltschutz

Das Plangebiet ist bis auf die Bereiche entlang der Aplerbecker- und Schürbankstraße durch Schall-Immissionen nicht belastet. Der Schallschutznachweis wurde auf der Grundlage der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (Vornorm DIN 18005 von 1971 und Entwurf DIN 18005 von 1976) sowie der diagnostizierten und prognostizierten Verkehrsbelastungswerte geführt.

Danach ergaben sich folgende Mittelungspegel

- für die Bebauung entlang der Aplerbecker Straße

Diagnose	von 67/60 dB(A)	(tags/nachts)
	bis 69/62 dB(A)	" "
Prognose	von 65/59 dB(A)	(" ")
	bis 67/61 dB(A)	(" ")

- für den Kindergarten an der Erbpachtstraße (nur Tag-Wert relevant) bezogen auf die Aplerbecker Straße

Diagnose	63	dB(A)
Prognose	61	dB(A)

- für die Bebauung entlang der Schürbankstraße

Diagnose	67/61 dB(A)	(tags/nachts)
Prognose	64/59 dB(A)	(" ")

(Diagnose - Verkehrszählung 12.09.1978
Prognose - Generalverkehrsplan Dortmund
Netzmodell 6.6 - Vorschlag -)

Nach DIN 18005 (1976) betragen die Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete (WA) 55/45 dB(A) (tags/nachts). Diese Planungsrichtpegel lassen sich jedoch nahe Verkehrswegen nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB(A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Da sowohl die heutigen als auch die künftigen Mittelungspegel die Planungsrichtpegel für WA-Gebiet um mehr als 10 dB(A) überschreiten und die Ausweisung eines Mischgebietes (Planungsrichtpegel 60/50 dB(A) unter Berücksichtigung der bestehenden reinen Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) in diesem Bereich nicht erwünscht ist, werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.
Aktive Schallschutzmaßnahmen zwischen der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer -wand entlang der Aplerbecker Straße sollen aus folgenden städtebaulichen Gründen nicht zur Ausführung kommen.
Zum einen würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigt, zum anderen müßten durch eine dann erforderliche zusätzliche Erschließung hinter dieser Schallschutzwand unvertretbare Kosten und Eingriffe in den Bestand hingenommen werden.

...

- für die westlich der Parkanlage im süd-östlichen Bereich der geplanten Neubebauung vorgesehenen Reihenhäuser, bezogen auf die Aplerbecker Straße (die Schallimmissionen werden an dieser Stelle für den Neubaubereich am größten sein).

Diagnose	61/54 dB(A)	(tags/nachts)
Prognose	59/53 dB(A)	(" ")

Die ermittelten Werte beziehen sich auf freie Schallausbreitung. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung entlang der Aplerbecker Straße wurden auf der Grundlage der DIN 18005 (1976) verschiedene Modellfälle untersucht. Als Ergebnis ist festzustellen, daß sich durch die mögliche Neubebauung entlang der Aplerbecker Straße folgende Mittelungspegel ergeben:

Diagnose	56/49 dB(A)	(tags/nachts)
Prognose	54/48 dB(A)	(tags/nachts)

~~Da eine Überschreitung der Richtwerte um ca. 3 dB(A) vertretbar ist, kann auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.~~

Das Plangebiet liegt ca. 3,5 km von der derzeit im Bau befindlichen 850 m-Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede entfernt. Die ausgewiesene Wohnbebauung liegt außerhalb der 62 dB(A)-Linie. Die Fluglärmbelastungen sind nach Aussagen des Regierungspräsidenten Münster (zuständige Luftfahrtbehörde) zumutbar.

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a (3) BBauG

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

...

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der überwiegende Teil der nicht bebauten Flächen des Planbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Dortmund. Die übrigen Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

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

8. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet	48.650 m^2
Gemeinbedarf Altenzentrum	8.900 m^2
Gemeinbedarf Tageseinrichtung für Kinder	5.000 m^2
Grünfläche (Parkanlage incl. Kinderspielplätze)	13.550 m^2
Tankstellen/Läden Nach § 9 Nr. 1 Abs. 9 BBauG	1.000 m^2
Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen	33.100 m^2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - Mischverkehrsflächen	4.000 m^2
- Fußwegeflächen	490 m^2
Fläche des Planbereiches	114.690 m^2

Vorhandene WE = 104 WE (Wohneinheiten)
Geplante WE = 110 WE (")
214 WE (")

Vorhandene EW = 214 EW (Einwohner)
Zuwachs EW = 275 EW (")
489 EW (")

...

9. Überschlägige Kostenermittlung Stand 12.82

	Anteil Stadt Dortmund	Zuwendungen GVFG	Anliegerbeiträge	Gesamtkosten
Fördermittel ALTENKRANKENHEIM MiP 82-86 Unterabschnitt 4700, Objekt 111 für 1984/85	720.000,-- 1984 540.000,-- 1985	-- --	-- --	1.260.000,--
Grunderwerb	75.000,--	--	225.000,-- 187.500,-- aus Eigentum Stadt DO	300.000,--
Kanalbau	600.000,--	--	--	600.000,--
Straßenbau	950.000,--	750.000,--	1.500.000,--	3.200.000,--
Grünanlage	350.000,--	--	--	350.000,--
Spielplätze	245,000,--	--	229.500,--	474.500,--
GESAMT	3.480.000,--	750.000,--	2.142.000,--	6.185.000,--

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 a (6) BBauG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) auf die Dauer eines Monats vom 13.06.1983 bis zum 13.07.1983 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 14.07.1983

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Obervermessungsrat

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 14.06.1984 den Auflagen des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 03.04.1984 beigetreten und hat beschlossen, den 3. Absatz auf Seite 7 dieser Begründung zu streichen. Dieser ist in blauer Farbe gestrichen worden.

Dortmund, 15.06.1984

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g

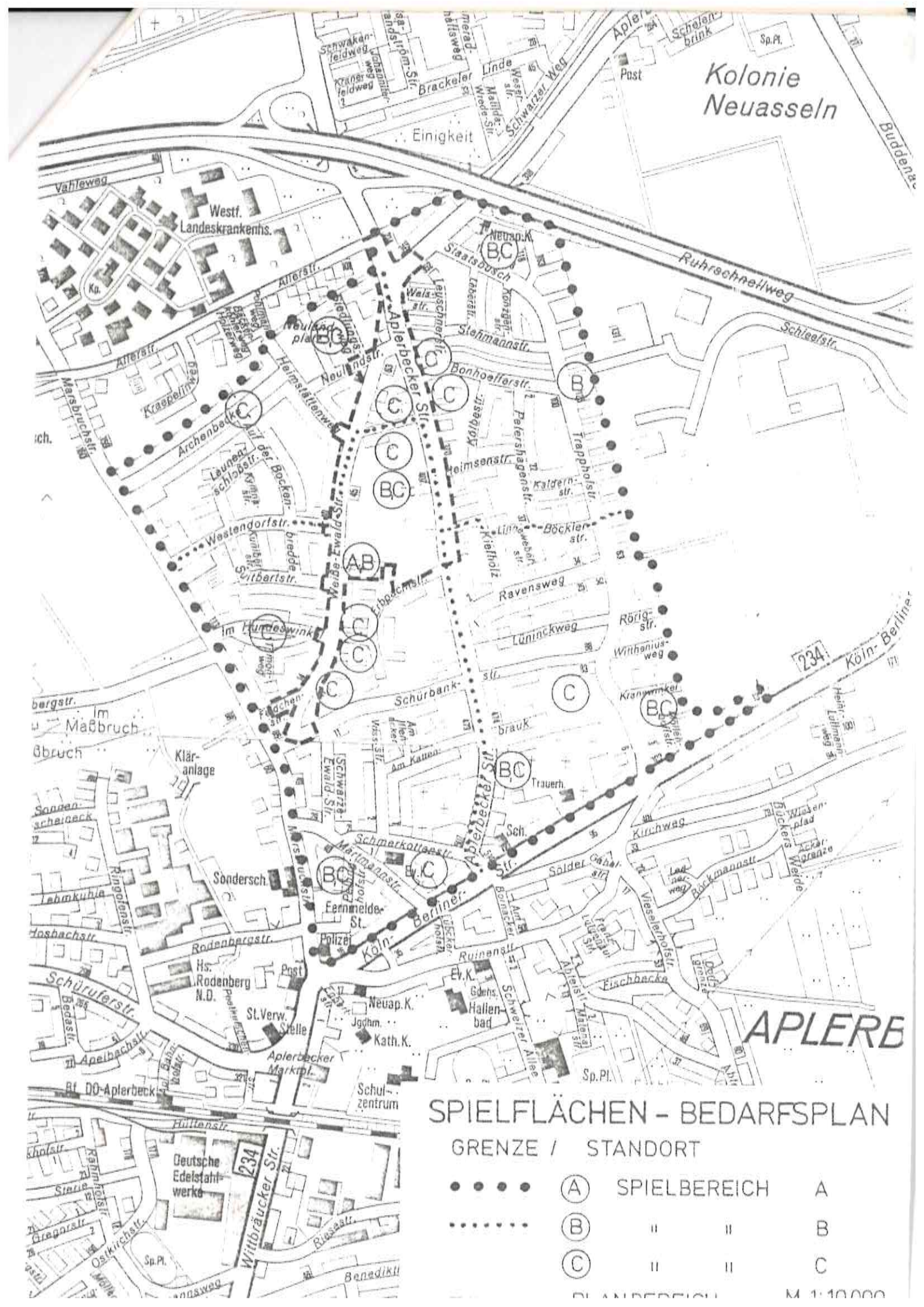
10. Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Planbereiches befindet sich der Luftschacht der ehemaligen Schachtanlage "Vereinigte Schürbank & Charlottenburg" der Eschweiler Bergwerksverein AG. Zu dem in der Örtlichkeit nicht sichtbaren, verfüllten und abgedeckten Wetterschacht ist zur Kontrolle der Füllgutsäule und ggf. zur Nachverfüllung die Zugänglichkeit sicherzustellen. Der Schacht (mit Schutzbereich) ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Dortmund, den 31. 3. 83

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor


Kolonie Neuasseln
Einigkeit
Westf. Landeskrankenhs.
Ruhrschnellweg
Aplerbecker Str.
Aplerbecker Markpl.
Sondersch.
Klär-anlage
Polizei
Post
Neuap.K.
Kath.K.
Ev.K.
Trauerh.
Hallenbad
Deutsche Edelstahlwerke
Schulzentrum
Bf. DO-Aplerbeck
Köln-Berliner
234
Sp.Pl.
APLERB
SPIELFLÄCHEN - BEDARFSPLAN
GRENZE / STANDORT
(A) SPIELBEREICH A
(B) " " B
(C) " " C
PLANBEREICH
M 1:10.000