1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Br 157

- Gewerbegebiet Wambel-Brackel-Nord -

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Änderungsbereich

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung

3. Erläuterungen zur 5. Änderung

3.1 Private Grünfläche - Tennisanlage -

3.2 Öffentliche Grünfläche - Sportplatz -

3.3 Öffentliche Grünfläche - mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung -

3.4 Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen

3.5 Verkehrliche Erschließung

3.6 Ver- und Entsorgung

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Umweltschutz

6. Altlasten

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

9. Städtebauliche Zahlenwerte

10. Überschläglich ermittelte Kosten für Maßnahmen im Änderungsbereich

...

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen der Nordseite der Hannöverschen Straße von der Straße "Am Westheck" bis zur Südwestecke des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzes zwischen der Hannöverschen Straße und der Straße "Brauksweg" im Süden, der Westseite des Parkplatzes und der Ostseite der Gewerbegrundstücke auf der Ostseite der Oberste-Wilms-Straße bis zur Südseite der Eisenbahnlinie Dortmund - Hamm im Westen, einschließlich der Wendeanlage der Oberste-Wilms-Straße südlich der Straße Kreuzweg der Südseite der Eisenbahnlinie und der Südseite der geplanten Hauptverkehrsstraße L 663 n bis zur Straße "Am Westheck", der Nordseite der Straße "Kreuzweg" bis in Höhe der Westseite der Bebauung an der Straße "Am Westheck" im Norden und der Westseite der Bebauung der Straße "Am Westheck" bis zur Hannöverschen Straße im Westen.

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich stellt sich wie folgt dar:

- Zwischen der Hannöverschen Straße und dem Jugendheim besteht zur Zeit eine Kurzrasenfläche. Der westlich angrenzende Bereich wird als Grabeland genutzt.

- Daran nördlich anschließend befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit einem Jugendheim.

- Im Norden schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Sportplatz an.

- Die Fläche östlich des Sportplatzes sowie die nördlich angrenzende werden derzeit in einer Tiefe von ca. 140 m als Ackerland genutzt.

- Der Bereich zwischen der Eisenbahnstrecke im Norden und der landwirtschaftlichen Nutzfläche südlich des Kreuzweges stellt sich als Brach- und Ruderalfläche (Ablagerungen von Bodenaushub, Ziegelsteinfundamente, Teermakadam etc.) dar.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Änderung

In Dortmund-Brackel besteht ein Fehlbedarf an Tennisplätzen,der durch die Festschreibung eines entsprechenden Standortes im Bereich nördlich der Hannöverschen Straße westlich Am Westheck ausgeglichen werden soll. Es ist hervorzuheben, daß die geplante Tennisanlage der Tennisabteilung des TUS Brackel zur Abwicklung ihres vereinsinternen Spielbetriebes dienen soll und keineswegs kommerzielle Zielsetzungen verfolgt.

3. Erläuterungen zur 5. Änderung

3.1 Private Grünfläche - Tennisanlage -

3.1.1 Allgemeine Erläuterungen

Die geplanten Sporteinrichtungen für den Sportverein TUS Brackel (Tennisabteilung) umfassen 6 Spielfelder, eine Tennishalle mit 2 Spielfeldern und 1 Clubhaus.

...

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind ca. 40 Stellplätze vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzen und die Geschoßzahl für die Tennishalle und das Clubhaus sind so gewählt, daß eine weitgehende Einfügung in die Umgebung gewährleistet ist.

3.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Gestaltungssatzungen

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche - Tennisanlage - in einem bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich wird in Freiraum eingegriffen, so daß nach dem Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Diese sind in verschiedener Form vorgesehen und sollen teils auf dem Grundstück der privaten Grünfläche - Tennis - und teils auf der öffentlichen Grünfläche zwischen der Hannöverschen Straße und dem Jugendheim durchgeführt werden.

Im einzelnen werden nachstehende Maßnahmen festgesetzt:

a) Gestaltung der erforderlichen Stellplatzanlagen entsprechend § 81 (1) in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW und Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen über deren Erhaltung nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG,

b) Grundstückseinfriedigungen durch einen 2,50 m hohen Maschendrahtzaun,

c) Gestaltung der Wege (wassergebundene Decke),

d) Bepflanzung von Flachdächern und

e) Anpflanzen von Laubgehölzen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Wege (wasserdurchlässig) und zur Flachdachbegrünung dienen der Erhaltung des Grundwasserstandes und des Kleinklimas.

Die Festsetzungen zur Vornahme von Anpflanzungen erhöhen den ökologischen Wert des Bereiches und werten diesen gleichzeitig als Naherholungsbereich auf. Daneben tragen sie zu einer Anpassung an den vorhandenen Park (Gemeinbedarfsfläche) und die Einbindung in den Nord-Süd-Grünzug bei.

Letztlich dienen die Bepflanzungsmaßnahmen der Abschirmung zu den angrenzenden Nutzungen (öffentliches Grün, Wohnbebauung). Die Belastung des Freiraumes soll auch bei intensiver Nutzung der Sportanlagen so gering wie möglich gehalten werden. Durch die Festsetzung der Grundstückseinfriedigungen mittels eines Maschendrahtzaunes wird letztlich gewährleistet, daß die Tennisanlage ausschließlich von Norden her erschlossen wird.

3.2 Öffentliche Grünfläche - Sportplatz -

Der Sportplatz ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Sowohl der Zugang als auch die Zufahrt zu dieser Anlage werden neu geregelt, wobei auch die für den ruhenden Verkehr notwendig werdenden Stellplätze im Rahmen der Änderung festgeschrieben werden. Der Sportplatz erhält eine Grundstückseinfriedigung mittels eines Maschendrahtzaunes in einer Höhe von 2,50 m.

...

3.3 Öffentliche Grünflächen mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung

Die geplanten öffentlichen Grünflächen sind bis auf zwei Grundstücke städtisches Eigentum. Im einzelnen handelt es sich um die Brach- und Ruderalflächen nördlich des Kreuzweges, den Bereich südlich des Kreuzweges bis zu einer Tiefe von ca. 100 m, den südlich daran anschließenden Bereich bis zum Brauksweg (derzeit Ackerland) und das Gelände nördlich der Hannöverschen Straße, das sich derzeit als wenig attraktive Kurzrasenfläche darstellt.

Auf den Brach- und Ruderalflächen beiderseits des Wirtschaftsweges in westlicher Verlängerung der Straße Kreuzweg befinden sich noch alte Straßen- und Fundamentreste, die zum Teil mit lehmigem Bodenaushub überkippt sind. Zur Sicherung und Aufwertung dieser Flächen, aber auch weil dieser Bereich nur mit unvertretbar hohem Kostenaufwand für eine Nutzung als Dauerkleingartenanlage aufbereitet werden könnte, sollen diese Flächen als öffentliche Grünflächen mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung festgesetzt werden.

Die Größe der verbleibenden südlich angrenzenden Ackerfläche reicht für eine eigenständige Nutzung als Dauerkleingartenanlage nicht aus. Demzufolge soll diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um sodann mit den Flächen im Norden sowie im Süden einen durchgehenden Grünzug zu bilden und den gesamten Bereich als Naherholungsbereich aufzuwerten.

Die im Bebauungsplan Br 157 nördlich der Hannöverschen Straße festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche - Parkfläche - sollte den ruhenden Verkehr der nördlich geplanten Dauerkleingartenanlage, des Sportplatzes und des Jugendheimes aufnehmen. Bedingt durch die Änderung des Bebauungsplanes entfallen die bisher hier vorgesehenen Dauerkleingärten und die dazugehörigen Stellplätze. Der Sportplatz erhält eine selbständige Stellplatzanlage östlich der Oberste-Wilms-Straße. Das Jugendheim verfügt über eigene Stellplätze in ausreichender Anzahl. Somit kann die bisher für den Parkplatz vorgesehene Fläche anderweitig genutzt werden. Sie soll daher als Ersatzmaßnahme für die Flächenversiegelung und Bodenverdichtung im Bereich der Tennisanlage als öffentliche Grünfläche mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung festgesetzt werden.

3.4 Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen

Die vorhandenen privaten Stellplatzanlagen im Bereich der Straße "Am Westheck" reichen nicht mehr aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Erweiterungsflächen stehen nicht zur Verfügung, so daß die Straßen "Am Westheck" und Brauksweg derzeit stark durch ruhenden Verkehr belastet sind. Es ist daher beabsichtigt, dem Fehlbedarf durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen südlich des Sportplatzes westlich der Straße Brauksweg Rechnung zu tragen. Diese Festsetzung wird auch dadurch ermöglicht, daß die im Bebauungsplan Br 157 bisher als Fläche für Gemeinbedarf - Jugendheim - festgesetzte und in der Örtlichkeit brachliegende Fläche nicht mehr in dem bisher vorgesehenen Umfang für Gemeinbedarfszwecke benötigt wird.

...

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Tennisanlage und des vorhandenen Sportplatzes sollen von Westen her über die Oberste-Wilms-Straße erfolgen, die zu diesem Zweck in nördlicher bzw. östlicher Richtung zu verlängern ist. Diese Anbindung hat zum Vorteil, daß der Fahrverkehr ausschließlich durch das Gewerbegebiet fließt und Beeinträchtigungen des Wohngebietes an der Straße "Am Westheck" vermieden werden.

Gleichzeitig ist zwischen der Oberste-Wilms-Straße und der Straße Kreuzweg ein kombinierter Fuß- und Radweg geplant, um eine fußläufige Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bundesbahnhaltepunkt herzustellen. Außerdem ist vorgesehen, von diesem Fuß- und Radweg ausgehend in südlicher Richtung zur Straße Brauksweg einen weiteren Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche zu führen. Sowohl die öffentlichen Fuß- und Radwege in den öffentlichen Verkehrsflächen als auch die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sollen mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. Letztlich soll der vorhandene Fußweg zwischen der Straße Brauksweg und der Hannöverschen Straße in "Rad- und Fußweg" geändert werden.

Die geplante Tennisanlage liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Bundesbahnstrecke Dortmund - Hamm und der Buslinie 467 (Dortmund - Derne - Berghofen). Der Bahnhof Dortmund-Flughafen sowie die Bushaltestelle sind ca. 450 m von der Sportanlage entfernt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Der überplante Bereich kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Desweiteren wurde die Trasse der 380/110 KV-Leitung (Schutzstreifen und Maststandorte) der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG berücksichtigt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Br 157 nicht berührt.

5. Umweltschutz

Aufgrund detaillierter Lärmschutzberechnungen wird es erforderlich, die vorhandene Wohnbebauung westlich der Straße "Am Westheck" vor dem Schienenverkehrslärm der DB-Strecke zu schützen. Hierzu bietet sich an, aus der Böschung der geplanten Schnellstraße L 663 n (OW III a) heraus entlang der DB-Strecke in westlicher Richtung und nach Süden verschwenkend bis zur verlängerten Oberste-Wilms-Straße einen Lärmschutzwall zu errichten, der die Höhe von 3,50 m nicht unterschreiten darf.

Die von der geplanten Tennisanlage ausgehenden Lärmemissionen liegen nach der Lärmschutzberechnung entsprechend der DIN 18005/82 unter den Immissionsrichtwerten, die für WA-Gebiete (55 dB(A)) eingehalten werden müssen. Es werden somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Lärmschutzwall südlich der Eisenbahnstrecke, die Schutzpflanzung zwischen der Wohnbebauung und der Tennisanlage, die öffentlichen Grünflächen mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung und die Festsetzungen über die Art der zu verwendenden Materialien bei der Herstellung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen tragen zu einer nicht unwesentlichen Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation im Änderungsbereich bei.

...

6. Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind in der Vergangenheit weder Anlagen noch Einrichtungen tätig gewesen, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes müssen noch zwei Grundstücke von der Gemeinde erworben werden. Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

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

Die im Rahmen der Bürgeranhörung und des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen wurden unter Abwägung aller Belange bei der Planung weitestgehend berücksichtigt. Der nunmehr vorliegende Änderungsentwurf entspricht weder der in der Veranstaltung zur Bürgeranhörung vorgestellten Variante A noch direkt der Variante B. Vielmehr ist der Änderungsentwurf aus einer grundlegenden Überarbeitung des Planungsvorschlages B hervorgegangen.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

Flächengliederung im Änderungsbereich

Grünflächen	
Sportplatz	ca. 3,0 ha
Öffentliche Grünfläche - naturbelassen -	ca. 5,8 ha
Private Grünanlage - Tennis -	ca. 2,3 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,1 ha
Gemeinschaftsgaragenanlage	ca. 0,1 ha
Verkehrsflächen	
Mischverkehrsfläche	ca. 0,1 ha
Fuß- und Radweg	ca. 0,1 ha

Gesamtfläche des Änderungsbereiches ca. 12,5 ha.

...

Bebauungsplan Br 157

Änderung Nr. 5

N

Rückstaubecken

Rückstaubecken

Ruschebrinkgraben

Kornweg

B 236 im Bau

B 236 im Bau

Kreuzweg

Am Westheck

Oberste-Wilms-Straße

Braukesweg

Kleingarten

Kleingartenanlage „In den Westkampen"

Sportplatz

Hannöversche Straße

WAMBEL

B 236

Bebauungsplanbereich Br 157

Änderungsbereich

M. 1:5000

STADTVERWALTUNG DORTMUND • STADTVERWALTUNG DORTMUND • STADTVERWALTUNG DORTMUND • STADTVE

10. Überschläglich ermittelte Kosten (Stand: Oktober 1985) für Maßnahmen im Änderungsbereich

Maßnahmen	Gesamtkosten	Erschließungs-beiträge	Kostenanteil der Stadt DO
Grunderwerb für öffentliches Grün	230 000,--	-	-
Straßenbau	180 000,--	162 000,--	18 000,--
Ausbau Fuß- u. Radweg	100 000,--	-	100 000,--
Öffentliche Grünanlage (ohne Berücksichtigung der Rekultivierungs-kosten)	1 250 000,--	-	-
Schutzwall	116 000,--		
Gesamtkosten aller Maßnahmen	1 876 000,--	162 000,--	118 000,--

Dortmund, 04.10.1985

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 a (6) BBauG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) auf die Dauer eines Monats vom 25.11.85 bis zum 27.12.85 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 20.03.86

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat