1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan Br 172
- Westkämpe -

Planbereich zwischen der Nordseite der bebauten Besitzung Eichwaldstraße 87 entlang der Südseite der Flurstücke 9, 10, 14, 15, 16 und 410 der Gemarkung Wickede, Flur 7 bis zur Wickeder Straße im Norden, der Westseite der Wickeder Straße in südlicher Richtung bis Ebbinghausstraße im Osten, der Nordseite der Ebbinghausstraße in westlicher Richtung bis zur Eichwaldstraße einschließlich des Flurstücks 506 der Gemarkung Wickede, Flur 6, der Südseite der Eichwaldstraße von der Nordwestecke des Flurstücks 242 der Gemarkung Wickede, Flur 7 bis zur Fußwegeverbindung zwischen Gössingstraße und Eichwaldstraße im Süden und der Westseite der Eichwaldstraße in nördlicher Richtung bis zur Nordostecke der bebauten Besitzung Eichwaldstraße 88 in Dortmund-Wickede

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziel

Im Stadtgebiet Dortmund besteht ein erheblicher Bedarf an Baugrundstücken für Eigenheime, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird.

Entlang der Hellwegschiene bietet es sich an, die städtebauliche Entwicklung abzurunden, indem dem Ortsteil Wickede im nördlichen Bereich zwischen der Wickeder-, Ebbinghaus- und der Eichwaldstraße ein Einfamilienhausgebiet zugeordnet wird.

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für den vorgenannten Bereich eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vor, die als freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit Satteldach bzw. als Bungalow mit Flachdach errichtet werden können.

Die Gruppierung der verschiedenen Haustypen - Baumassenverteilung - orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Eichwaldstraße, der Wickeder Straße (östliche Seite) und dem nördlich angrenzenden Freiraum.

2.1.1 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplätze, gärtnerische Anlagen -

Die notwendigen Kinderspielplätze werden in öffentliche Grünflächen - gärtnerische Anlagen - integriert und fußläufig an das öffentliche Wegenetz angebunden. Sie dienen so der Erschließung im Sinne von § 127 (2) BBauG der ihnen zugeordneten Einzugsbereiche.

...

Der Bedarf wurde errechnet nach dem RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974 - Hinweise für die Planung von Spielflächen -. Die Abgrenzung und Gliederung der Einzugsbereiche der Kinderspielplätze ist aus der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

2.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ebbinghaus- und Wickeder Straße an den örtlichen Verkehr angeschlossen.

2.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung für den Individualverkehr erfolgt durch die geplanten Erschließungsstraßen (proj. Straßen Nr. 637 und Nr. 639) mit Anschlüssen an die Wickeder- und Ebbinghausstraße sowie durch Stichstraßen (Anliegerstraßen), die die inneren Wohnbereiche erschließen sollen.

2.2.3 Fußwege

Die geplanten Fußwege verwirklichen weitgehend die anzustrebende Trennung des fußläufigen Verkehrs vom Fahrverkehr. Durch die Fußwegeverbindungen zwischen den geplanten Anliegerstraßen und den Grünanlagen mit ihren integrierten Kinderspielplätzen können die Fußgängerbereiche innerhalb der Wohngebiete zu Erlebnisbereichen werden; d. h. nicht nur Kinder können sich hier vor dem Fahrverkehr in Sicherheit wägen und spielen, sondern auch Erwachsenen wird die Möglichkeit gegeben, sich in Fußwegentfernung vom Privatbereich ihrer Wohnungen zu begegnen und Kontakte zu pflegen.

2.2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die Straßenbahnlinie Nr. 9 (DO-Wickede/DO-Marten) und durch die S-Bahn der Deutschen Bundesbahn ist dieser Bereich an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

3. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a BBauG

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Bebauungsvorschlag "Wohnpark Westkämpe" entwickelt worden, mit dem die Bürger über die Planung informiert worden sind.

...

Die Anregung der Bürger, die Größe des Kinderspielplatzes im Nordosten des Planbereichs noch einmal zu überprüfen, hat ergeben, daß dieser Kinderspielplatz an dem vorgesehenen Standort in der geplanten Größe voll ausreicht.

Der Kinderspielplatz - Kategorie C, für Kleinkinder und jüngere Schulkinder - dient der Versorgung der Wohnbereiche, die durch die Stichstraßen, ausgehend von der Haupterschließungsstraße (proj. Str. 639) in nördlicher Richtung und von der Wickeder Straße in westlicher Richtung erschlossen werden. Die Größe des Spielplatzes basiert auf dem Runderlaß des Innenministers vom 31. 07. 1974 - VC 2-90 1.11 - über die Planung von Spielflächen.

Darüber hinaus sollte der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche überprüft werden. Dieser Abstand regelt sich nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NW - §§ 7 ff. Danach ist der in der Bürgeranhörung dargestellte Abstand ausreichend.

4. Bodenordnende und sonstige 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.

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 - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - konnte daher verzichtet werden.

5. Kosten (überschläglich ermittelt)

Maßnahmen	Gesamtkosten DM	Anteil Stadt DO DM	Anteil Anlieger DM
Grunderwerb	868.000,--	86.800,--	781.200,--
Kanalbau	1.000.000,--	1.000.000,--	--
Straßenbau	3.100.000,--	337.900,--	2.762.100,--
öffentl. Grünflächen einschl. Kinderspielplätze	305.000,--	30.500,--	274.500,--
Kosten aller Maßnahmen	5.273.000,--	1.455.200,--	3.817.800,--

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Dortmund, 03. 05. 1978

Dr.-Ing. Gellinek
Stadtrat

G l a s e r
Städt. Vermessungsdirektor

SPIELFLÄCHEN-SYSTEM *)

AUSZUG M. 1:5000



Legende: *) Anlage zur Begründung - Beb. Pl. Br 172

- Einzugsbereichsgrenze f. d. Kinderspielplatz, Spielbereich A
- Einzugsbereichsgrenze f. d. Kinderspielplatz, Spielbereich B
- Einzugsbereichsgrenze f. d. Kinderspielplatz, Spielbereich C
- (A) Spielbereich (z. B. Spielbereich A)
- Fußwegverbindungen
- GKSp Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftskinderspielplätze)