1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Br 173

- Dauerkleingartenanlage DO-Wickede -

Planbereich

Der Planbereich liegt im Osten der Stadt Dortmund, nördlich des Ortsteils Wickede. Im südlichen Bereich entlang des Wickeder Hellwegs befinden sich vornehmlich Wohn- und Geschäftshäuser und im Bereich Düttel-, Binnerstraße überwiegend Wohnbebauung. Die verbleibenden Flächen innerhalb des Planbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden wird der Planbereich durch den Wickeder Hellweg, im Westen durch die Wickeder Straße sowie überwiegend durch die mehrgeschossige Wohnbebauung an der Kortschstraße, Molner- und Herwingweg begrenzt. Im Norden bildet die vorhandene Wegeverbindung Wickeder Straße / Pleckenbrink die Grenze. Der östliche Planbereich wird durch die Straße "Pleckenbrink" sowie durch die Binnerstraße begrenzt. Die Straße "Pleckenbrink" soll entsprechend dem im südlichen Abschnitt zwischen Wickeder Hellweg und Ebbinghausstraße vorhandenen Ausbau in nördlicher Richtung unter Berücksichtigung des Baumbestandes überplant werden.

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Für den verdichteten Siedlungsraum Wickede besteht aus stadtplanerischer Sicht die Notwendigkeit, ausreichende Erholungs- und Freizeitbereiche zu schaffen.

Hierzu sind unter anderem auch die Dauerkleingartenanlagen sowie Parkanlagen zu rechnen. Dieser Bedarf als Wohnfolgeeinrichtung ist räumlich, zeitlich und quantitativ vom mehrgeschossigen Wohnungsbau und von der höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke im Umgebungsbereich abhängig. Da in diesem Bereich keine derartigen Anlagen bestehen, soll der Bebauungsplan Br 173 der Nachfrage nach Dauerkleingärten und Parkanlagen gerecht werden.

Weiteres Ziel der Planung ist es, Klarheit über die zulässige bauliche Entwicklung zu schaffen. Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan der verkehrsgerechte Ausbau der in diesem Bereich liegenden Straßen geklärt werden.

2. Erläuterungen zum Bebauungsplan

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Wohnbereichen Düttelstraße, Binnerstraße und Pleckenbrink wird das Ortsbild im wesentlichen durch zweigeschossige Häuser mit Satteldach geprägt.

...

In den überwiegend dreigeschossigen Häusern am Hellweg sind im Erdgeschoß Läden oder sonstige Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf untergebracht.

Die Planung für diesen Teil des Ortskernes Wickede orientiert sich an diesem Ortsbild. Dementsprechend soll entlang des Hellweges ein dreigeschossiges Mischgebiet festgesetzt werden.

Für den Bereich des Wohngebietes Düttel-, Binnerstraße sowie Pleckenbrink ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit II, III und V-geschossiger Bebauung entsprechend dem Bestand geplant.

Entlang der Straße Pleckenbrink, nördlich der Einmündung Binnerstraße sollen unter Berücksichtigung der westlich geplanten Parkanlage Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die die hier vorhandene Straßenrandbebauung sowie die Bebauung Dransfeldstraße/Pleckenbrink vervollständigen bzw. abrunden.

Für den übrigen Planbereich wird die Festsetzung der Bauweise nicht zwingend erforderlich, da die Grundstücke bis auf wenige Ausnahmen bebaut sind.

2.1.1 Wohnfolgeeinrichtungen

Die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten etc. sind im Umfeld des Planbereiches vorhanden.

Die im Bebauungsplan geplanten Kinderspielplätze dienen ausschließlich der Versorgung des überplanten Wohngebietes.

Der Bedarf wurde auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministers NW vom 31.07.1974 - VC 2 - 901.11 - "Hinweis für die Planung von Spielflächen", geändert durch den Runderlaß des Innenministers NW vom 29.03.1978 berechnet. Aus der Anlage zur Begründung sind die Einzugsbereiche der Kinderspielplätze ersichtlich.

Über die Festsetzung der geplanten Dauerkleingarten- sowie Parkanlage hinaus werden der Standort für das notwendige Vereinsheim sowie die erforderlichen Stellplatzanlagen festgesetzt.

Die westlich des Einkaufszentrums Pleckenbrink festgesetzte Stellplatzanlage soll auch für gelegentlich stattfindende Veranstaltungen, wie Vereinsfeste, Kirmes u. ä. genutzt werden.

2.2 Verkehrliche Erschließung

2.2.1 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist über den Wickeder Hellweg an das Stadtteilzentrum Brackel und an die City sowie über die Straßen Bockumweg, Wickeder Chausee und die Anschlußstelle Holzwickede an die A 44 (B 1) angeschlossen.

...

2.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches innerhalb der Wohngebiete wird ausgehend von der Wickeder Straße durch die Düttelstraße, vom Pleckenbrink durch die Binnerstraße erfolgen. Um möglichen Durchgangsverkehr (Schleichverkehr) aus diesem schützenswerten Wohnbereich herauszuhalten, sollen die Düttelstraße und die Binnerstraße als Wohnstraßen mit Mischnutzung für den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr möglichst ohne Eingriff in Fremdeigentum ausgebaut werden.

Die im Bebauungsplanbereich vorgesehenen Fußwege gewährleisten kurze Verbindungen zwischen dem Wohnquartier und den Läden am Wickeder Hellweg sowie der Parkanlage mit Kinderspielplätzen und der Dauerkleingartenanlage.

2.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die Straßenbahnlinie zwischen Marten und Wickede ist der überplante Bereich an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Ein Haltepunkt der Bundesbahnstrecke Unna / DO-Marten ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

2.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsprobleme sind für den überplanten Bereich nicht bekannt.

3. Umweltschutz

3.1 Immissionen

Der Siedlungsbereich ist insgesamt zur Zeit keinen erheblichen Immissionsbelastungen ausgesetzt.

Verkehrslärmbelastungen ergeben sich in den Randbereichen des Plangebietes durch die Wickeder Straße, den Wickeder Hellweg und die Straße Pleckenbrink.

In dem Entwurf der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aus dem Jahre 1976, werden als schalltechnische Orientierungswerte bzw. Beurteilungspegel für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für MI-Gebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) genannt.

3.1.1 Wickeder Straße

Auf der Grundlage einer lärmtechnischen Untersuchung ergeben sich für den Bereich östlich der Wickeder Straße (in 25 m Abstand von der Fahrbahnmitte), bei freier Schallausbreitung und einer durchschnittlichen Tagesverkehrsbelastung (DTV) von 8.000 KFZ und 2% LKW¹Anteil, Mittelungspegel von tags 58,3 dB(A) und nachts 49,2 dB(A).
Demnach werden die o. g. Richtwerte für WA-Gebiete entlang der Wickeder Straße tagsüber in einem Bereich von ca. 40 m und nachts in einem Bereich von ca. 50 m überschritten.

...

Die Prognosebelastung der Wickeder Straße bleibt bei dieser lärmtechnischen Beurteilung unberücksichtigt, da diese aufgrund der Planung der L 663 n mit Anbindung der Wickeder Straße erheblich unter der Diagnosebelastung liegt.

3.1.2 Wickeder Hellweg

Für das nördlich des Wickeder Hellweges gelegene Mischgebiet ergeben sich aufgrund der DTV von 16.000 KFZ und 4% LKW-Anteil Mittelungspegel in Höhe von 62,9 dB(A) tags und 52,5 dB(A) nachts. Für den Schienenverkehr (Straßenbahnen , 12 Std./Tag, 4 Std./Nacht) wurden tabellarisch Mittelungpegel von 58 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts ermittelt.

Durch die genannten Belastungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Belastungsüberlagerungen Wickeder Straße / Wickeder Hellweg und Straße/Schiene, Richtwert-Isophonlinien entlang des Hellweges in einem Abstand von ca. 50 m (tags) und ca. 70 m (nachts). Auch bei dieser Straße liegen die Prognosewerte unterhalb der Diagnosebelastung.

3.1.3 Pleckenbrink

Auf der Straße Pleckenbrink verkehren täglich 1000 KFZ mit einem zusätzlichen 2%-igen LKW-Anteil (DTV). Diese Diagnosebelastung ist zugleich die Prognosebelastung.

Demnach ergeben sich Mittelungspegel für den Tag von 49,2 dB(A) und für die Nach von 40,9 dB(A), die somit unterhalb der Richtwerte für WA-Gebiet und den gleichzusetzenden öffentlichen Grünflächen - Dauerkleingartenanlage - liegen.

3.1.4 Fluglärm

Laut vorliegendem Fluglärmgutachten liegt der Bebauungsplanbereich außerhalb der Lärmzonen, jedoch noch im Einflußbereich des Verkehrslandeplatzes DO-Wickede. Somit sind die Fluglärmbelastungen nicht gravierend und als zumutbar zu betrachten.

3.2 Schallschutz

Es bleibt festzustellen, daß die Mittelungspegel der Wickeder Straße und des Wickeder Hellwegs die Planungsrichtpegel des Entwurfs der DIN 18005 aus dem Jahre 1976 für die angrenzenden Baugebiete geringfügig überschreiten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand, Wall) entlang den vorgenannten Straßen sind in Abwägung mit den Belangen des Städtebaues sowie dem Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht vertretbar.

...

Aus vorstehenden Gründen sind passive Schallschutzmaßnahmen anzuwenden.

Die Festsetzung einer bestimmten Gebäudestellung scheidet als Schutzmaßnahme in den angesprochenen Bereichen aufgrund der überwiegend abgeschlossenen Bebauung aus.

Für geplante Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten östlich der Wickeder Straße und dem Mischgebiet nördlich des Wickeder Hellwegs, die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen höher als 45 dB(A) nachts liegen, sind Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG getroffen worden. Dementsprechend sind die Grundrisse von Gebäuden so zu gestalten, daß Öffnungen von Schlafräumen auf der Lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen. Darüber hinaus ist durch den Einbau von Schallschutzfenstern (VDI-Richtlinie 2719) ggf. mit Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, 35 dB(A) tags, insbesondere in Schlafräumen, 30 dB(A) nachts, bei geschlossenen Fenstern und Außentüren nicht überschritten wird.

4. Städtebauliche Zahlenwerte

Wohngebiete	ca.	4,5	ha
Mischgebiete	ca.	0,8	ha
öffentl. Grün			
Dauerkleingärten	ca.	12,1	ha
Parkanlage	ca.	3,0	ha
Verkehrsflächen	ca.	1,9	ha
Wasserabflußregulierungsfläche	ca.	1,6	ha
Größe des Planbereiches	ca.	23,9	ha
geplante Wohneinheiten (Baulückenschließungen)	ca.	30	WE

...

6. Kosten - überschläglich ermittelt

	Gesamtkosten	Erschließungs-beiträge	Zuschuß Land NW	Rück-veräußerung	Kostenanteil der Stadt Dortmund
	DM	DM	DM	DM	DM
Grunderwerb	5.400.000,--	85.000,--		55.000,--	5.260.000,--
Gebäudeent-schädigung	135.000,--				135.000,--
Abbruch	20.000,--				20.000,--
Straßen	2.208.000,--	855.900,--			1.352.100,--
Kanal	---				---
Parkanlage	1.200.000,--		900.000,--		300.000,--
Kleingarten-daueranlage	1.440.000,--		120.000,--		1.320.000,--
Summen	11.533.000,--	940.900,--	1.020.000,--		8.387.100,--

Dortmund, 27.05.83

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. Fassung 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 29.08.83 bis zum 29.09.83 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 30.09.83

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.84 beschlossen, den Punkt 2.2.3 (öffentlicher Nahverkehr) dieser Begründung zu korrigieren bzw. zu ergänzen und ihm den nachfolgenden Wortlaut zu geben: "Durch die Straßenbahnlinie 409 zwischen Marten und Wickede sowie durch die Buslinie 479 ist der überplante Bereich an das übrige öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Eine Haltepunkt der Bundesbahnstrecke Unna/Dortmund-Lütgendortmung befindet sich in fußläufiger Entfernung."

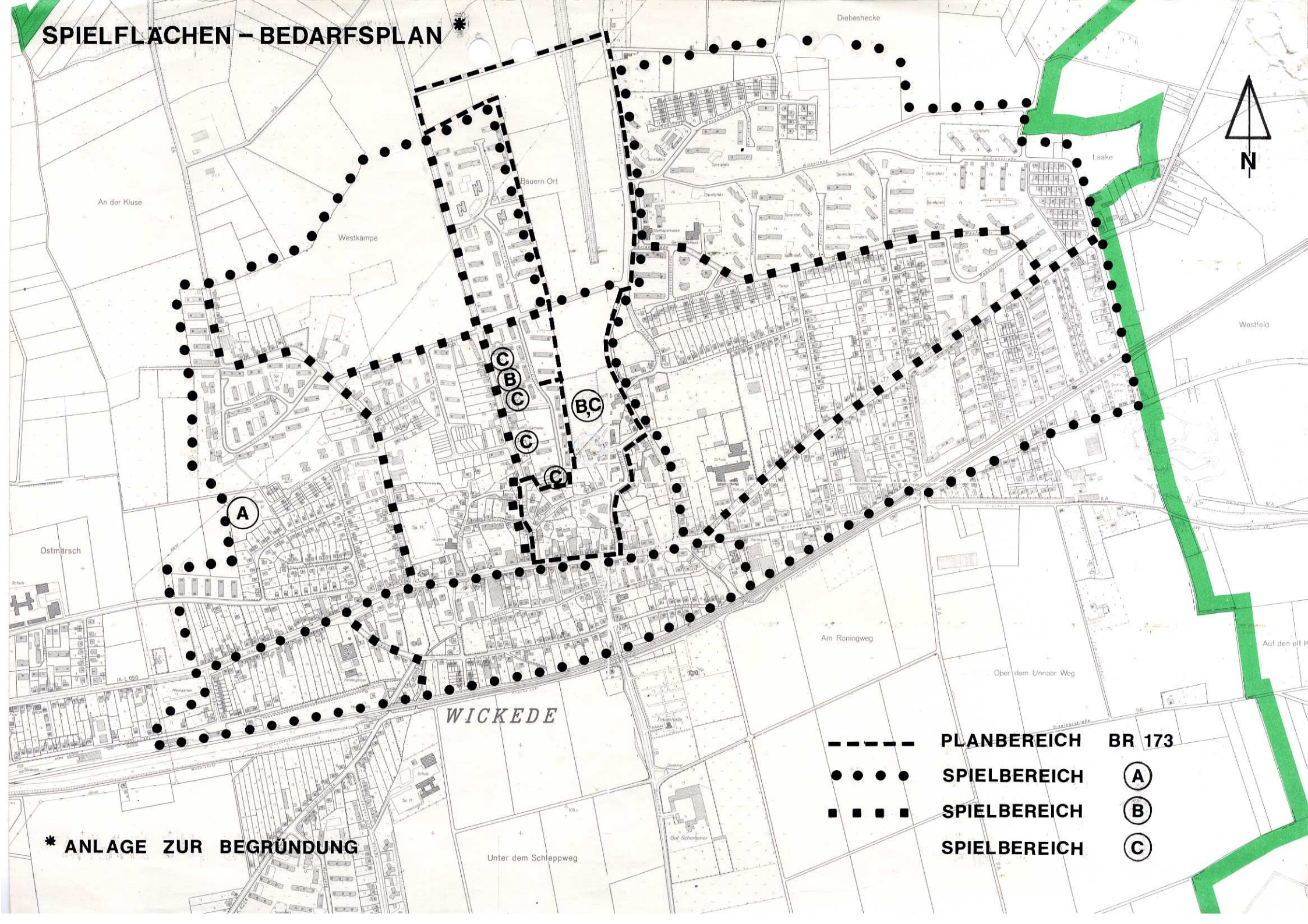
Dortmund, 30.03.84

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat

SPIELFLÄCHEN – BEDARFSPLAN *



* ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG