1. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan Br 187

- Dauerkleingartenanlage "Einigkeit" -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Verlauf der Bundesstraße 1 zweigeteilt. Der nördliche Teil liegt im Süden des Ortsteiles Brackel und wird im Norden von der Bebauung südlich der Straße "Brackeler Linde", im Osten von der Matilda-Wrede-Straße/Aplerbecker Straße und im Süden von der Bundesstraße 1 begrenzt. Der südliche Teil liegt im Norden des Ortsteiles Aplerbeck südlich der Bundesstraße 1, nördlich der Bebauung der Aplerbecker Straße und östlich der Straße "Graffweg".

Die Flächen des Plangebietes werden bereits seit 60 Jahren als Kleingartenanlagen genutzt. Die insgesamt 68 Gärten, die eine durchschnittliche Größe von 350 m² haben, können sowohl von der Matilda-Wrede-Straße, der Aplerbecker Straße (Schwarzer Weg) als auch vom Graffweg erreicht werden. Das bestehende Vereinsheim in der Größe von ca. 300 m² dient als Versammlungsraum, liegt im nördlichen Teil des Plangebietes und wird durch Baugrenzen in seinem Bestand gesichert. Im Osten sind die beiden Gartenanlagen durch einen Weg unter der Brücke der Bundesstraße 1 miteinander verbunden. Die Anlage ist mit üppiger Strauch- und Baumbepflanzung durchgrünt. Im Bereich des Graffweges ist sie mit einer starken ca. 3 m hohen Hecke eingefriedigt. Eine Lärmbelastung ist neben der B 1 als Autobahn durch die K 7 - Graffweg - und die L 556 - Aplerbecker Straße -, die in diesen Bereichen eine Ortsdurchfahrt darstellen, gegeben. Ausreichende Stellplätze für Kfz sind jeweils in öffentlichen Straßenräumen vorhanden.

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) sind Dauerkleingärten wie folgt definiert:

> "Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist".

Aus diesem Grund sollen langfristig für alle im Dortmunder Stadtgebiet vorhandenen Kleingärten Bebauungspläne aufgestellt werden.

Allerdings sind einige Kleingartenanlagen in ihrem Bestand erheblich gefährdet, da nach § 16 (3) BKleingG Pachtverhältnisse von Kleingartenanlagen, deren Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, mit Ablauf des 31.03.1987 enden. Um aber den Bedürfnissen einer großen Zahl von Bürgern sowie dem Grundsatz der Gleichbehandlung dieser Anlagen mit bereits durch Bebauungsplan gesicherten Rechnung zu tragen, soll ein entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

Um dieses Ziel zu erreichen und die Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist es notwendig, entsprechend § 16 Abs. 4 BKleingG bis spätestens 31.03.87 einen Bebauungsplan aufzustellen.

...

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ausschließlich die Nutzung dieses Bereiches als Dauerkleingartenanlage sowie der Bestand des Vereinsheimes gesichert werden.

3. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der v. g. Zielsetzung und der des neuen Flächennutzungsplanes, bei dessen Aufstellung das Erfordernis und die grundsätzliche Eignung erneut festgestellt wurden, wird die Art der Nutzung im Plangebiet als Grünfläche - Dauerkleingartenanlage - festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO beschränkt sich auf das vorhandene eingeschossige Vereinsheim. Auf die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da das Gebäude in seiner flächenmäßigen Ausdehnung und seinem Standort durch eine festgesetzte Baugrenze eindeutig definiert ist.

3.2 Verkehr und Erschließung

3.2.1 Anbindung

Die Dauerkleingartenanlagen sind über den "Graffweg", die "Matilda-Wrede-Straße" und im Bereich der Aplerbecker Straße über den "Schwarzen Weg" erschlossen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Es handelt sich um eine siedlungsnahe Anlage. Der ruhende Verkehr ist daher nicht so groß. Parkmöglichkeiten sind innerhalb der Dauerkleingartenanlagen nicht vorhanden. Die Pächter bzw. Besucher können ihre Fahrzeuge in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen des Graffweges, der Matilda-Wrede-Straße bzw. der Aplerbecker Straße parken. Bisher sind keine Belästigungen aus der Nachbarschaft bekannt geworden. Der Polizeipräsident hat im Anhörungsverfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG in verkehrspolizeilicher Hinsicht keine Bedenken geäußert.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandenen Buslinien 467 und 459 in Richtung Brackel bzw. Aplerbeck mit den entsprechenden Haltepunkten "Graffweg" und Trapphofstraße gegeben.

3.3 Spielflächen

Für die Kleingartenjugend sind Spielplätze in den einzelnen Anlagen vorhanden.

3.4 Immissionsschutz

Die seit 1925 bestehende Kleingartenanlage wird von der stark frequentierten B 1 durch Lärmimmissionen belastet. Nach Berechnungen und Messungen des Autobahnamtes Hamm lagen die Mittelungspegel in der nördlichen Anlage am Tage bei 75,1 dB(A), in der südlichen bei 72,9 dB(A). Diese seit Jahren auf die bestehende Kleingartenanlage einwirkenden Lärmpegel lagen erheblich über den Richtwerten. Im Zuge des Ausbaus der B 1 wurden entlang der Trasse beidseitig ca. 3 m hohe Lärmschutzwände errichtet. Gegenüber der damaligen Lärmbelastung kommt es nach der Errichtung der Lärmschutzmaßnahme zu einer wesentlichen Lärmminderung.

...

Nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - liegt der Tageswert der nördlichen Anlage bei 63 dB(A) und der südlichen bei 65,4 dB(A). Weitergehende Maßnahmen sind bautechnisch nicht realisierbar und auch stadtwirtschaftlich nicht vertretbar, da die Kleingartenanlagen wegen der unmittelbaren Nachbarschaft als vorbelastet einzustufen sind und die Richtwerte für ein Mischgebiet um nur 5,4 dB(A) überschritten werden. Die Lärmimmissionen der Aplerbecker Straße sowie des Graffweges führen im Bereich der Anlagen zu keiner nennenswerten Erhöhung der v. g. Werte, so daß Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Der Freizeit- und Erholungswert wird nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Nachtwerte sind für die Dauerkleingartenanlagen nicht relevant, da derartige Anlagen nicht zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

3.5 Bodenbelastung

Durch die chemische Untersuchungsanstalt der Stadt Dortmund wurde im Rahmen des Schwermetallmeßprogrammes die Kleingartenanlage "Einigkeit" auf mögliche Belastungen des Bodens und der Pflanzen untersucht. Hierbei stellte sich eine deutliche Belastung durch die Schwermetalle Blei und Zink im Boden der Anlagen heraus. Die Belastung ist jedoch in einer Größenordnung, die keine Gefährdung des Gemüseanbaus bewirkt. Aufgrund dieser Tatsache werden zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Anbauempfehlungen notwendig.

Altlasten

Nach der Übersichtskarte "Altstandorte und Altablagerungen" der Stadt Dortmund von November befinden sich innerhalb des Planbereiches keine Flächen von Altablagerungen und Altstandorten.

4. Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund überein.

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung war nach § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG nicht erforderlich, da die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den bereits vorhandenen Nutzungen entsprechen.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung beibehalten; andernfalls ist nach Teil V BBaug (Enteignung) zu verfahren.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

~~Öffentliche~~ Private Grünfläche	ca. 4,00 ha
Größe des Planbereiches	ca. 4,00 ha

Kosten

Kosten für den Grunderwerb	ca. 390 000,-- DM

Dortmund, den 30. JULI 1986

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 a (6) BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) auf die Dauer eines Monats vom 01.09.1986 bis 01.10.1986 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 02.10.1986

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Obervermessungsrat