1. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan Br 188

- vorhandene Dauerkleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Stadtteil Wambel südlich Wambeler Hellweg das Gebiet zwischen der Dortmunder Eisenbahn im Westen, der Akazienstraße im Norden, der Westseite der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Straße Kirschbaumweg im Osten und der S-Bahn-Strecke Dortmund - Unna im Süden.

Seit 1926 werden die Flächen des Plangebietes als Kleingartenanlage genutzt. Die insgesamt 170 Gärten, die eine durchschnittliche Größe von 350 m² aufweisen, können vom Wambeler Hellweg, vom Kirschbaumweg und von der Düsterstraße erreicht werden. Das bestehende Vereinsheim in einer Größe von ca. 400 m² dient als Versammlungsraum, liegt im westlichen Bereich des Plangebietes und wird durch Baugrenzen in seinem Bestand gesichert. Die vorhandenen Parkplätze sollen ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung als "Fläche für Stellplätze" gesichert und die Zufahrt im Süden über die Düsterstraße, die heute nur als eine 4 m breite Wegefläche vorhanden ist, als "Mischverkehrsfläche" festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang sollen die im Süden des Planbereiches außerhalb der vorhandenen Dauerkleingartenanlage nördlich und südlich der Düsterstraße liegenden Brachflächen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in die Anlage mit einbezogen werden.

Eine gewisse Lärmbelastung im Bereich der den Planbereich tangierenden Trasse der Dortmunder Eisenbahn GmbH im Westen sowie der S-Bahn-Strecke im Süden ist gegeben.

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 Dauerkleingartenanlagen, 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 spätestenz 31.03.1987 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch diese Aufstellung soll die Nutzung des Bereiches als Dauerkleingartenanlage sowie der Bestand des Vereinsheimes und der Stellplatzanlage 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 diese 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 Dauerkleingartenanlage ist über die Düsterstraße/Liboristraße und den Kirschbaumweg/Akazienstraße an den Wambeler Hellweg, der die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz darstellt, erschlossen und angebunden.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Im südlichen Planbereich und im Bereich des Vereinsheimes befindet sich jeweils eine Stellplatzanlage für insgesamt 55 Fahrzeuge. Bei der Anzahl von 170 bestehenden Gärten kann dieses Parkplatzangebot als ausreichend angesehen werden. Sie sollen als Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. Der Polizeipräsident hat im Anhörungsverfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken geäußert.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Planbereich ist an das öffentliche Netz des Personennahverkehrs durch die Straßenbahnlinie 403 Dortmund-Marten/Dortmund-Wickede sowie durch die S-Bahn-Strecke Lütgendortmund/Unna ausgezeichnet angebunden. Die entsprechenden Haltepunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe (Juchostraße/ Dortmund-Körne).

3.3 Spielflächen

Für die Kleingartenjugend ist ein Spielplatz in der Anlage vorhanden.

3.4 Immissionsschutz

Die Dauerkleingartenanlage wird im Westen von der Güternahverkehrsstrecke der Dortmunder Eisenbahn GmbH und im Süden von der S-Bahn-Strecke Unna - Lütgendortmund tangiert. Aus dieser unmittelbaren Nachbarschaft ergibt sich eine Vorbelastung des Gebietes. Eine höhere Schutzwürdigkeit für die Kleingartenanlage als bisher kann durch den Bebauungsplan nicht angestrebt werden.

...

Auch die vorhandene dichte Wohnbebauung hat die "Vorbelastung des Gebietes" und damit höhere Lärmwerte als normalerweise üblich hinzunehmen. Dementsprechend können auch den Kleingärten die höheren Lärmwerte zugemutet werden. Eine wirksame Lärmminderung ist durch folgende örtliche Gegebenheit gewährleistet.

Die im Westen des Planbereiches vorhandene Trasse der Dortmunder Eisenbahn liegt überwiegend im Einschnitt. Entlang dieser Strecke verläuft eine Gichtgasleitung mit einem Durchmesser von ca. 2 m, die durch Buschwerk dich eingegrünt ist. Darüber hinaus sind die Dauerkleingartenanlagen selbst mit ca. 3 m hohen Hecken zur Bahnanlage bzw. zum vorhandenen Fußweg zwischen Bahn und Gärten eingefriedigt.

Durch diese Gasleitung mit der vorhandenen starken Eingrünung sind die Kleingartenanlagen relativ gut zur Lärmquelle abgeschirmt. Bei der S-Bahn-Strecke handelt es sich um eine Nahverkehrsstrecke, die im engeren Bereich den Haltepunkt "Massener Weg" hat. Dadurch unterliegt sie der Geschwindigkeitsbegrenzung durch An- und Abfahrten. Darüber hinaus verläuft ein 4 m breiter Weg zwischen der Bahn- und der Gartenanlage, der beidseitig mit einer starken ca. 3 m hohen Hecke eingefaßt ist. Die Dauerkleingartenanlage besteht seit 60 Jahren. Beschwerden aus dem Kreise der Pächter der Anlagen gegen Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der Bahnanlagen sind nicht bekannt. Der Freizeit- und Erholungswert wird somit nicht unzumutbar beeinträchtigt.

3.5 Bodenbelastung

Durch die chemische Untersuchungsanstalt der Stadt Dortmund wurde im Rahmen des Schwermetallmeßprogrammes die Kleingartenanlage "Friedlicher Nachbar" auf mögliche Belastungen des Bodens und der Pflanzen untersucht. Hierbei stellte sich eine 82%ige Richtwertüberschreitung für den Zinkgehalt im Boden heraus. Eine Richtwertüberschreitung bei Gemüse wurde nicht festgestellt. Aufgrund dieser Tatsache werden zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Anbauempfehlungen notwendig.

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. *überwiegend

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. 10 ha

Größe des Planbereiches ca. 10 ha

8. Kosten

Kosten für den Grunderwerb ca. 630 000,-- 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