1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplan De 102 für das Gebiet zwischen der Straße "Am Westheck", der Zeche Scharnhorst, der Zechenbahn und der geplanten Verbandsstraße NS X in Dortmund-Scharnhorst

I. Allgemeines

Die Ruhrwohnungsbau Aktiengesellschaft beabsichtigt, auf dem o. g. Gelände etwa 300 Wohnungen zu errichten. Die geplanten Mietwohnungen sind für Bergarbeiter stillgelegter Zechen der Harpener Bergbau AG bestimmt, für die dringend in der Nähe ihres neuen Arbeitsplatzes (Zeche Scharnhorst) Wohnungen zur Verfügung gestellt werden müssen, um Abwanderungen zu vermeiden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes sollen die rechtlichen Grundlagen für eine geordnete Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

II. Flächendarstellungen

In dem zur Zeit gültigen und nach § 173 (1) des Bundesbaugesetzes als Flächennutzungsplan übergeleiteten Wirtschaftsplan ist das für die Bebauung vorgesehene Gelände nur im nördlichen Teil als Baufläche dargestellt. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes, der in der Zeit vom 18. 3. bis 17. 4. 1963 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen hat, sieht den Teil des Planbereiches, welcher der Bebauung zugeführt werden soll, jedoc als Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan wird deshalb nach § 8 (2) des Bundesbaugesetzes vor der Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der südliche Teil des Planbereiches gehört zur Verbandsgrünfläche Nr. 10 und ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

III. Festsetzungen

Der Bebauungsplan - Baustufenordnung - setzt den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes De 102 als E-Gebiet (Gewerbegebiet) fest. Diese Festsetzungen werden aufgehoben, soweit sie der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Der Bebauungsplan De 102 setzt durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text in einem Lageplan im Maßstab 1 : 1000 für den o. g. Planbereich fest:

die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 a BBauG),
die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG),
eine Fläche für Stellplätze sowie ihre Einfahrt auf dem Baugrundstück (§ 9 (1) Nr. 1 e BBauG),
die örtlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG),
eine Versorgungsfläche (Trafostation) zugunsten der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG),
die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 6 BBauG)
die Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG),

die Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG),
die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG),
die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG),
die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 14 BBauG),
das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 u. 16 BBauG),
die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG),

Für die Verkehrsflächen der geplanten Straßenbahnlinie und für die geplante Verbandsstraße NS X sowie für die zugunsten der Dortmunder Stadtwerke AG mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche werden besondere Planfestsetzungsverfahren durchgeführt.

IV. Erschließung

Für den Fahrverkehr wird die neue Wohnsiedlung von der Straße "Am Westheck" aus über eine Haupterschließungsstraße (projektierte Straße A) mit seitlich abzweigenden Stichstraßen (Heidstrang und projektierte Straße B) erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind besondere zu den Mietwohnhäusern gehörende Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen vorgesehen. Im übrigen sollen Stellplätze und Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück geschaffen werden. Der am Südrand des Baugebietes vorhandene Fußweg, welcher die Straße "Am Westheck" mit der Straße "Am Hahnenholz" verbindet, soll erhalten bleiben. Ein weiterer Fußweg führt von der Straße "Am Westheck" über die projektierte Straße B zur Haltestelle der geplanten Straßenbahn. Eine zweite Straßenbahnhaltestelle ist im nordöstlichen Teil des Planbereiches an der Straße "Am Westheck" geplant. Der Anschluß an die öffentlichen Nahverkehrsmittel ist zur Zeit durch die über die Straße "Am Westheck" führende Omnibuslinie der Dortmunder Stadtwerke AG gegeben.

Die Kanalisation wird an den in der Straße "Am Westheck" vorhandenen Kanal angeschlossen.

V. Besondere öffentliche Bedürfnisse

Zum Schutze der Bewohner des Planbereiches gegen die benachbarten Industrieanlagen und die durch die geplante Verbandsstraße NS X zu erwartende Verkehrsbelästigung ist zwischen dem Wohngebiet und der NS X eine als Fläche für die Forstwirtschaft zu nutzende Schutzfläche vorgesehen, die mit standortgerechten Bäumen aufgeforstet werden soll.

Im südlichen Teil des Planbereiches wird durch die Stadt Dortmund auf einer etwa 3 ha großen Fläche eine öffentliche Park- und Erholungsanlage geschaffen. Nordwestlich daran anschließend ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Im Ortsteil Scharnhorst bestehen zur Zeit drei Volksschulen mit insgesamt 32 Klassen. Für die jetzige Schülerzahl wurde aber ein Bedarf von 48 Klassen ermittelt.

Durch die geplante Bebauung sind nach den bisherigen Erfahrungen zusätzlich etwa 120 Volksschüler zu erwarten. Außerdem wird die achtklassige Volksschule Wambeler Heide Nr. 39 aufgegeben, da sie in die geplante Trasse der Verbandsstraße NS X fällt. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf von 11 Klassen. Aus diesem Grunde soll die achtklassige Volksschule am Westholz Nr. 100 auf zwölf Klassen erweitert und an der Ecke Gleiwitzstraße/Westholz eine Volksschule mit 24 Klassen errichtet werden.

Die gewerbliche Versorgung des neuen Wohngebietes ist durch die an der Straße "Am Westheck" vorhandenen Betriebe gesichert. ~~Darüber hinaus ist im Planbereich nur ein Ladengebäude zur Deckung des täglichen Bedarfs für den südlichen Teil des Wohngebietes vorgesehen.~~ Gestrichen infolge Ratsbeschluß v. 16.12.1963, siehe hierzu Seite 4

VI. 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.

VII. K o s t e n

Nach überschlägiger Ermittlung werden der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Grunderwerb für Verkehrsflächen	132.000,-- DM
Grunderwerb für öffentliche Grünflächen	310.000,-- DM
Straßenbau	300.000,-- DM
Kanalbau	300.000,-- DM
Schulbau	720.000,-- DM
Ausbau der öffentlichen Parkanlage und des öffentlichen Kinderspielplatzes	122.000,-- DM
Aufforstung der Schutzfläche	70.000,-- DM
Gesamtkosten	1 954.000,-- DM

Dortmund, den 2. Mai 1963

Der Baudezernent

Wagner

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Stadtplanungsamt

Stahnke

S t a h n k e
Städt. Verm.-Direktor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10. 6. bis 9. 7. 1963 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 9. Juli 1963

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Satz 2, Absatz 5, Abschnitt V erhält infolge Ratsbeschluß vom 16. 12. 1963 folgende Fassung:

Darüber hinaus sind innerhalb des Baugebietes WR 0,4 (0,7) II max. außer den Wohngebäuden eingeschossige Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig.

Dortmund, den 17. Dezember 1963

Der Baudezernent

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Gehört zur Vfg. v. 31. 3. 64
Az. 125.4 (Dortmund De 102)

Landesbaubehörde Ruhr