1. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan Ev 126
- Kleingartendaueranlage (KGDA) "Grüne Tanne " -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Bereich zwischen der "Derner Straße", der Ostseite der Bebauung "Posthornweg", der Nordostseite der Bebauung "Bayrische Straße" und dem Schulzentrum Eving (Theodor Heuß - Realschule) in DO-Eving.

Seit 1948 werden die Flächen des Plangebietes als Kleingartendaueranlage genutzt. Die insgesamt 52 Gärten die eine durchschnittliche Größe von 350 qm aufweisen, können sowohl von der Derner Straße als auch vom nördlich angrenzenden Schulgrundstück erreicht werden.

Das bestehende Vereinsheim in einer Größe von ca. 200 qm dient als Versammlungsraum und ist im südlichen Bereich des Plangebietes gelegen.

Die Anlage, die eine üppige Strauch- und Baumbepflanzung aufweist, wird von Südwesten nach Nordosten von einer Gashochdruckleitung durchquert und damit in ihrer Nutzbarkeit geringfügig eingeschränkt.

Eine Lärmbelastung des Bereiches ist durch die L 654 - Derner Straße -, die in diesem Bereich Ortsdurchfahrt ist, gegeben.

Ausreichende Stellplätze sind im Norden des Planbereiches vorhanden.

2. 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 Anlage 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. 1987 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch diese Aufstellung soll also ausschließlich 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 - Kleingartendaueranlage - 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 Kleingartendaueranlage ist über die Straßen "In der großen Heide" und den "Posthornweg" an die Bayrische Straße, die die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetzt darstellt, erschlossen und angebunden.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Im nördlichen Planbereich befindet sich eine Stellplatzanlage für 30 Fahrzeuge. Bei der Anzahl von 52 bestehenden Gärten kann dieses Platzangebot als ausreichend angesehen werden, zumal die angrenzende Stellplatzanlage des Schulzentrums in den Nachmittagsstunden mit genutzt werden kann.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Planbereich ist an das öffentliche Netz des Personennahverkehrs durch die Straßenbahnlinien 402 - Hombruch/Hostedde - und 406 - Westfalenstadion/ Hostedde - sowie durch die Buslinie 466 - Fredenbaum/DO-Derne - ausgezeichnet angebunden. Die entsprechenden Haltepunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe (Kreuzung Derner Straße/Bayrische Straße).

3.3 Immissionsschutz

Durch die den Planbereich im Südosten tangierende L 684 - Derner Straße -, wird die Kleingartendaueranlage einer Lärmbelastung ausgesetzt.

Die in den Tagesstunden (6.00 - 22.00 Uhr) verkehrenden 20.500 Fahrzeuge mit einem 5 %igen Lkw-Anteil sowie die 346 Straßenbahnen verursachen einen nach der DIN 18 005 errechneten Lärmpegel von 64 dB (A) in 25 m zur Straßenmitte.

Auch wenn die bestehende Kleingartendaueranlage wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Derner Straße als vorbelastet einzustufen ist, werden die Richtwerte für ein Mischgebiet um 4 dB (A) überschritten.

...

Eine spürbare Lärmminderung ist nur durch Errichtung eines aktiven Lärmschutzes von mindestens 3 m Höhe erreichbar.

Die Herstellung eines Lärmschutzwalles würde die nutzbare Fläche um ca. 20% reduzieren und ist daher nicht durchsetzbar. Es wird daher eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Lärmbelastung im Kleingarten reduziert sich dadurch auf den Richtwert eines Allgmeinen Wohngebietes (55 dB (A).

3.4 Bodenbelastung

Durch die chemische Untersuchungsanstalt der Stadt Dortmund wurde im Rahmen des Schwermetallmeßprogrammes die Kleingartenanlage "Grüne Tanne" auf mögliche Belastungen des Bodens und der Pflanzen untersucht.

Hierbei stellte sich eine 20 %ige Richtwertüberschreitung für den Bleigehalt bei Grünkohl heraus.

Eine überhöhte Bodenbelastung durch Schwermetalle 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.

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 Grünfläche	ca. 2.00 ha
Größe des Planbereiches	ca. 2.00 ha

Kosten

Kosten für den Grunderwerb	ca. 120.000,-- DM
Kosten für den Lärmschutzwall	ca. 330.000,-- DM

Dortmund, den 11.08.1986

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor