BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Ev 134

- Kemminghauser Heide -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Auslegung

B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplanenwurf Ev 134

- Kemminghauser Heide -

Gliederung:

1. Planbereich und derzeitige Situation im Plangebiet
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Erläuterungen zum Planinhalt
3.1 Städtebauliches Konzeption, bauliche Nutzung, Freiflächen
3.2 Verkehrserschließung
3.2.1 Äußere Erschließung
3.2.2 Innere Erschließung
3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr
3.3 Ver- und Entsorgung
4. Immissionsschutz
5. Altlasten
6. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes
7. Denkmalschutz
8. Bestehendes Planungsrecht
9. Verfahrensstand
10. Städtebauliche Daten
11. Kosten
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Planbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Eving einen wie folgt umgrenzten Bereich:

Die Planbereichsgrenze verläuft entlang der nördlichen Begrenzung des Hänselweges sowie der südlichen Grenze des Gretelweges. Die Westgrenze stellt die westliche Begrenzung des Elfenweges dar, und die östliche Grenze verläuft entlang des Ostseite des Flurstückes 172, Flur 2, Gemarkung Kemminghausen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtbezirk Eving besteht ein grundsätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen für den Neubau von Eigenheimen.

Vor allen Dingen sollen in Bereichen vorhandener Wohnbebauung diese Bedarfe gedeckt werden, um die Inanspruchnahme von Freiraum zu reduzieren und vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten.

Der Planbereich zwischen Hänsel- und Gretelweg befindet sich innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Siedlungsraumes und bietet sich daher für eine neue Wohnnutzung an.

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption, bauliche Nutzung, Freiflächen

Im Plangebiet sind ca. 60 bis 65 Wohneinheiten als Hausgruppen und Doppelhäuser geplant.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt hauptsächlich über die künftig als Mischverkehrsfläche geplanten Straßen Däumlings- und Zwergweg sowie über zusätzliche von Däumlings- und Zwergweg abzweigende Stichstraßen. Durch dieses Erschließungskonzept in Verbindung mit weiteren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie den privaten Freiflächen wird für die künftigen Bewohner ein attraktives Wohnumfeld geschaffen.

...

Entsprechend den östlich und westlich angrenzenden Wohnbereichen wird eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach angestrebt, um eine weitgehende Einfügung in die umgebende Situation zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im WA-Gebiet mit 0,4; 0,8 im WR-Gebiet differenziert festgesetzt (0,3; 0,6 - 0,3; 0,5 - 0,4; 0,8). Diese Ausweisungen in Verbindung mit den vorgesehenen Grundstücksflächen in einer Größenordnung von ca. 150 - 250 qm führen zu einer intensiven Ausnutzung des Planbereiches. Die Verdichtung wird jedoch gerade bei dieser Wohnbebauung unter zwei Aspekten für sinnvoll gehalten. Zum einen kann durch eine größere Verdichtung von freiwerdenden Bauflächen eine weitere Inanspruchnahme von Freiraum verhindert werden und zum anderen soll gerade im Stadtbezirk Eving besonders jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden, kostengünstiges Eigentum zu erwerben. Da die Grundstücksgröße einen wesentlichen Faktor bei der Preisgestaltung darstellt, ist eine Ausweistung kleinerer Grundstücke im Plangebiet vorgesehen. Weitere Einsparungen der Projektkosten sind durch Selbsthilfe gegeben. Im Norden des Plangebietes, zwischen Zwerweg und Däumlingsweg, ist ein kleinerer Dienstleistungs- und Geschäftsbereich geplant.

3.2 Erschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Durch den Zwergweg wird der Planbereich an die Kemminghauser Straße angeschlossen. Diese Straße führt weiter zu der B 236, die in nördlicher Richtung an die A 2 anschließt, wodurch eine gute Anbindung sowohl an das überörtliche und das überregionale Verkehrsnetz gegeben ist.

In südlicher Richtung ist über die B 236 die Dortmunder Innenstadt zügig zu erreichen.

3.2.2 Innere Erschließung

Die fahrmäßige Erschließung des Gebietes ist - wie bereits angeführt - durch die Übernahme des bestehenden Straßensystems mit Däumlings- und Zwergweg vorhanden. Die Erschließung der Baugrundstücke selbst erfolgt - soweit sie nicht an den vorgenannten Straßen liegen - über Wohnwege mit einer Breite von 3,5 m.

...

Da die heutige Dimensionierung der vorhandenen Straßentrassen einen verkehrsberuhigten Ausbau zuläßt, ist geplant, die Fahrbahnen in Nord-Süd-Richtung auf eine Breite von 5,50 m zu reduzieren. Die Ausweisung als Mischverkehrsfläche bietet zudem aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens Kindern die Möglichkeit zum Spielen. Der Bereich zwischen Zwergweg und Däumlingsweg wird im südlichen Bereich als Fuß- und Radweg, im nördlichen Bereich als Fußweg ausgewiesen

Der "kleine Platz" im Mittelpunkt der fußläufigen Verbindung soll sowohl eine Begegnungsstätte sein als auch den Müttern mit Kleinkindern die Möglichkeit geben, miteinander zu spielen.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die fußläufig gut zu erreichende Bushaltestelle "Märchenweg" der Linie 466, die Anschluß sowohl an die Straßenbahnlinie 402 und 496 mit der Haltestelle "Schulte Rödding" als auch an die Stadtbahnlinie U 47 mit der Haltestelle "Zeche Minister Stein" besitzt, ist der Planbereich sowohl an das Dortmunder Stadtzentrum als auch an die benachbarten Nebenzentren angebunden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist in Abstimmung mit den Trägern sichergestellt.

4. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist sowohl im Norden wie im Osten und Westen von Wohnbereichen umgeben. Besondere Lärmbelastungen, die über den zulässigen Richtwerten für ein allgemeines oder reines Wohngebiet liegen, sind daher von hier nicht zu erwarten. Ein Lärmgutachten ergab jedoch eine geringfügige Überschreitung der Grenzwerte der Lärmimmissionen durch die Auswirkungen des südlich gelegenen Sportfeldes. Daraufhin wurde nördlich des Gretelweges eine Lärmschutzwand konzipiert.

5. Altlasten

Eine Überprüfung anhand der Altlastenkartierung hat ergeben, daß Bodenbelastungen in diesem Bereich nicht zu erwarten sind. Der vorgesehenen Planung, entsprechend der bisherigen Nutzung Wohnbaufläche auszuweisen, steht daher nichts entgegen.

...

6. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

Aufgrund der Abrißarbeiten der alten Bausubstanz ist ein großer Teil des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Daher sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant, die im Grünordnungsplan dokumentiert sind.

7. Denkmalschutz

Baudenkmale gemäß DmSchG NW sind im Planbereich nicht vorhanden.

8. Bestehendes Planungsrecht

8.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

8.2 Planungsrechtliche Qualifikation

Im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB

9. Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluß und Beschluß über die vorgezogene Bürgerbeteiligung		05.05.88
- Offenlegungsbeschluß		11.05.89
- Offenlage	05.06.	- 05.07.89

10. Städtebauliche Daten

Wohnbaufläche	ca. 2,0 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,6 ha
Anzahl der WE	60 - 65
Bevölkerung	220 - 250

...

11. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten belaufen sich auf:

Grunderwerb	ca.	140 000,-- DM
Entwässerung	ca.	430 000,-- DM
Erschließung	ca.	560.000,-- DM
Erstellung der Lärmschutzwand	ca.	110.000,-- DM
	ca.	1.240.000,--DM

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung ist aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

Dortmund, den 23.11.89

R e c k
Abteilungsleiter