B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf
Hö 202 - Höchsten -

Gliederung:

1. Ziele und Zwecke der Planung

2. Erläuterungen zum Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

2.2 Grünflächen/Freiräume

2.3 Verkehrserschließung (innere, äußere und öffentl. Nahverkehr)

2.4 Ver- und Entsorgung

2.5 Infrastruktur

3. Immissionsschutz

4. Altlasten

5. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

6. Denkmalschutz

6.1 Baudenkmale

6.2 Bodendenkmale

7. Bergbau

8. Städtebauliche Daten

9. Kosten

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft wurde die Bautätigkeit zugunsten des Familienheimbaus geändert. Zur Legalisierung dieser, durch nicht rechtsverbindlich gewordene Änderungen vorbereiteten Bebauung, wird es erforderlich, Art und Maß der baulichen Nutzung neu festzusetzen.
Ebenso ist die Zuweisung von Verkehrsarten für einzelne Verkehrsflächen erforderlich.

Weitere Ziele:
- Erschließung der Baugebiete
- Regelung der Bebauung
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Sicherung der Infrastruktureinrichtungen
- Sicherung landschaftlicher Freiräume und deren Vernetzung

2. Erläuterungen zum Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

Die Bebauung im Planbereich ist weitgehend abgeschlossen. Sie entstand während der wohnungswirtschaftlichen Übergangsphase vom Mietwohnungsbau zum vorwiegend Eigenheimbau. Ziel der Überarbeitung der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes We 139 ist, städtebauliche Lösungen für die Einfügung neuer Bauvorhaben in die vorhandene Baustruktur und Ergänzungen zur vorhandenen Bebauung zu entwickeln.
Insbesondere werden die Belange des Landschaftsschutzes und der Ökologie bei der Festsetzung für die bauliche Abrundung im südwestlichen Planbereich beachtet.

2.2 Grünflächen/Freiräume

- Im Bebauungsplan sind private Grünflächen - Hausgärten - vorgesehen. Sie dienen der Vernetzung der Freiflächen innerhalb der überwiegend lockeren Bebauung im südwestlichen Planbereich untereinander und dem Übergang der Wohnbebauung in den Freiraum.
- Als öffentliche Grünfläche werden der Sportplatz nördlich der Höchstener Straße und die drei Kleinkinderspielplätze im Bereich der Markbauerstraße festgesetzt.

2.3 Verkehrserschließung

2.3.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

- Die Anbindung des Planbereiches an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die westlich des Planbereiches verlaufende Wittbräucker Straße (B 234) in Richtung Herdecke bzw. Aplerbeck mit Anschlüssen an die B 54 bzw. B 1.
  Über die Benninghofer Straße besteht eine Verbindung nach Norden in Richtung Hörde. Nach Süden besteht eine Straßenverbindung über die Höchstener Straße in Richtung Schwerte.

...

2.3.2 Wesentliche Straßenbaumaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll für die Knotenpunkte der Wittbräucker Straße im Bereich der Einmündung Kreisstraße sowie im Kreuzungsbereich mit der Höchstener- bzw. Benninghofer Straße die planungsrechtliche Situation für einen leistungsgerechten Ausbau erfolgen.

Beide Ausbaumaßnahmen sind derart geplant, daß der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten bleibt.

2.3.3 Erschließung der Baugebiete

- Die inneren Baugebiete werden für den Fahrverkehr über die Stuchteystraße, den Waldrodeweg und Eichenmarkweg erschlossen. An den Enden dieser Straßen sind größere Parkflächen für die Fahrzeuge der Bewohner der nur durch Fuß- und Radwege erschlossenen Baugebiete vorgesehen.

  Diese Planung dient der Verkehrsberuhigung innerhalb der Baugebiete und erlaubt, einen erheblichen Teil der Baugebiete fußläufig zu erschließen.

- Im westlichen Teilbereich der Markbauerstraße sind zwei Garagen aufden Hausgrundstücken 97 und 101 zur Zeit nicht über befahrbare öffentliche Verkehrsflächen zu erreichen.

  Im Bebauungsplan ist vom Grenzweg aus eine öffentliche Mischverkehrsfläche für die Erschließung der Grundstücke vorgesehen.

- Das neue Baugebiet im südlichen Planbereich soll ebenfalls über eine mischgenutzte Fläche erschlossen werden.

  Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen sind für die Lührmannstraße, den Hebelenhof und den Sommerberger Kirchweg vorgesehen.

2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz durch die Buslinien 451 (Sommerberg/Höchsten/Wellinghofen) und 461 (Syburg/Höchsten/Hörde) sowie der Buslinie 8 des Märkischen Kreises (Richtung Schwerte) direkt angeschlossen.

...

2.4 Ver- und Entsorgung

- Das Grundleitungsnetz für die Versorgung der Baugebiete mit Wasser, Energie und Telefon ist vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der Grundleitungen erlaubt den Anschluß der neuen Baugebiete.

- Die Abwässer werden teilweise durch das Kanalnetz der Stadt Schwerte der Kläranlage des Ruhrverbandes in Westhofen zugeleitet. Dabei wird berücksichtigt, daß die max. Durchleitungsmenge von 78 l/sec. im Schwerter Kanalnetz nicht überschritten wird. Erforderliche Maßnahmen zur entsprechenden Beschränkung der Durchleitungsmengen enthält der "Zentrale Abwasserplan".

  Ein Teil der Abwässer wird dem Kanalnetz der Stadt Dortmund zugeführt.

- Für die Entsorgung des Hausmülls aus den verkehrsberuhigten Baugebiet ohne befahrbare Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus werden weitere Einzelheiten und Maßnahmen zur Sicherung der Müllentsorgung durch die Anlage "Zuordnung der Müllboxen" zur Begründung festgelegt.

2.5 Infrastruktur

Die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner sind im Planbereich und den angrenzenden Baugebieten vorhanden.

Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung über den täglichen Bedarf hinaus sind in den Ortskernen Hörde, Wellinghofen und Aplerbeck vorhanden.

- Schulen/Kindergärten

  Innerhalb des Planbereiches ist eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden.

  Weitere schulische Einrichtungen sind in den Ortsteilen Wellinghofen, Hörde und Aplerbeck vorhanden.

...

- Sportanlagen

  Für die Bewohner stehen ein Sportplatz und in der Schule eine Turnhalle zur Verfügung.

- Spielplätze

  - Kinderspielplätze des Spielbereiches sind als öffentliche Grünfläche innerhalb der Fläche Fuß- und Radweg Bauermarkstraße festgesetzt. Wegen der überwiegend großen Baugrundstücke im Planbereich sind weitere öffentliche Kinderspielplätze nicht erforderlich.

  - Kinderspielfläche des Spielbereiches B ist mit einer Größe von ca. 1 400 m auf dem Schulgrundstück vorhanden. Für die im südlichen Planbereich wohnenden Kinder ist eine weitere Spielfläche (B) kombiniert mit dem Spielbereich (A) südlich des Grenzweges außerhalb des Planbereiches vorgesehen.

3. Immissionsschutz

Der Planbereich ist Lärmeinflüssen der Wittbräucker Straße (B 234), Benninghofer Straße (L 672), Höchstener Straße und der Kreisstraße (L 672) ausgesetzt.

Die Lärmberechnungen ergeben, daß die Richtwerte der DIN 18005 für WA- und WR-Gebiete von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschritten werden. Die Bereiche sind im B-Plan durch Schraffur gekennzeichnet.

Aufgrund der vorhandenen Straßenrandbebauung und aus städtebaulichen Gründen ist ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder Lärmschutzwällen nicht vertretbar.

Um dennoch im Planbereich ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, wie Grundrißgestaltung, Einbau von Lärmschutzfenstern etc.

Textliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

...

4. Altlasten

Im Planbereich befinden sich keine als altlastenverdächtig bekannten Flächen.

5. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

Im Übergangsbereich der vorhandenen Bebauung in die Landschaft im südwestlichen Planbereich wurde auf eine Verdichtung bzw. eine Ausdehnung der vorhandenen Bebauung zugunsten des Landschaftsschutzes verzichtet. Insbesondere würde durch die Festsetzung - private Grünfläche - Hausgärten - die Vernetzung der Grün- und Freiflächen beiderseits der Wittbräucker Straße gesichert. Für den übrigen Planbereich ergeben sich keine Beziehungen zum Freiraum.

6. Denkmalschutz

6.1 Baudenkmale

Zu schützende Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden. Denkmalpflegerische Belange werden daher nicht berührt.

6.2 Bodendenkmale

Folgender Hinweis wird in den Planentwurf aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde (Museum für Kunst- und Kulturgeschichte, Abteilung für Bodendenkmalpflege, Tel.: 542/2 55 18 und 2 55 55) und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/44 70), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung ergibt sich aus §§ 11 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

...

7. Bergbau

Im gesamten Plangebiet kann oberflächennaher - möglicherweise widerrechtlicher - Abbau umgegangen sein. Der Bebauungsplan empfiehlt, durch einen entsprechenden Hinweis, vor Baubeginn eine Einsicht in das amtliche Grubenbild zu nehmen.

8. Städtebauliche Daten

8.1 Flächen

Nettobauland	21,90 ha
Verkehrsfläche	6,56 ha
Fläche f.d. Landwirtschaft	1,35 ha
öffentl. Grünflächen	1,05 ha
private Grünflächen	1,86 ha
Fläche f.d. Gemeinbedarf	0,81 ha
Mischgebiet	0,37 ha
Versorgungsfläche	0,12 ha
Gesamtfläche	34,02 ha

8.2 Wohneinheiten

Bestand	650
geplant	185
	835

8.3 Einwohner

Einwohner vorh.	1 820 EW
Einwohnerzugang	518 EW
	2 338 EW

8.4 Einwohnerdichte $\frac{2\,338\ \text{EW}}{21{,}90\ \text{ha}} = 107\ \text{EW/ha}$

...

9. Kosten Stand: 1987

Nach überschläglicher Ermittlung werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Kosten		Herstellungskosten	Kosten, welche der Stadt entstehen
10 Straßenbaukosten			
Grunderwerb	ca. 1 040 000 DM		
Ausbaukosten	ca. 3 540 000 DM	ca. 4 580 000 DM	
Abzüge			
- Anliegerbeiträge	ca. 2 320 000 DM		
- Zuschüsse (GVFG)	ca. 1 370 000 DM		
insgesamt	ca. 3 690 000 DM		ca. 620 000 DM
2. Kanalbaukosten		ca. 250 000 DM	ca. 250 000 DM
3. öffentl. Grünfläche			
Grunderwerb	ca. 960 000 DM		
Ausbaukosten	ca. 90 000 DM	ca. 1 050 000 DM	ca. 1 050 000 DM
Zusammenfassung		ca. 5 610 000 DM	ca. 1 920 000 DM

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirlichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in Nähe des Planbereiches wohnenden Menschen nicht erkennbar.

Dortmund, den 9.12.87

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Anlage
Zuordnung der Müllboxen