250

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Hö 204
- DO-Loh -

1. Planbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- Ostseite Benninghofer Straße, beginnend von Einmündung Niederhofener Kohlenweg in Benninghofer Straße,
- Südostseite Mönninghofstraße,
- Rückseite der bebauten Grundstücke Mönninghofstraße 7 a - 7 d,
- Südostseite der bebauten Grundstücke südlich der Mönninghofstraße bis zum Grundstück Haus Nr. 21,
- Südost- und Nordostseite des Grundstückes Mönninghofstraße 23,
- Südost- und Nordseite des Grundstückes Baumhofweg 1,
- Rückseiten der Grundstücke Baumhofweg 3 und 5,
- Nordost- und Nordwestseite (tlw.) des Grundstückes Baumhofweg 7,
- West- und Nordseite des südlichen Straßenzweiges der Rothöfstraße,
- Siepen des Mühlenbaches,
- Westseite Elverfeldstraße,
- Nordseite der Straße Im Papenkamp,
- Ostseite der Fußwegeverbindung Ruhfuß- zur Wittbräucker Straße,
- Westseite Wittbräucker Straße,
- Südseite Grundstück Wittbräucker Straße 339 und
- Südseite des Niederhofener Kohlenweges in DO-Loh.

251

2. Ziele und Zwecke der Planung

Insbesondere im Dortmunder Süden besteht nach wie vor eine deutliche Nachfrage nach Wohnbauland. Dieser Nachfrage wird in Bereichen vorhandener Wohnbebauung durch Ergänzung und maßvolle Abrundung entsprochen. Die hierzu erforderliche Inanspruchnahme von Freiraum hält sich in vertretbaren Grenzen, auch hinsichtlich der ökologischen Bedeutung der betroffenen Freiräume.

Ihren Bestand durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, ist ein weiteres Planungsziel. Unter dem Gesichtspunkt der Schutzwürdigkeit wurde die Erschließung für Naherholung durch Festsetzung von Fußwegen überwiegend in den Randbereichen der Freiräume vorgenommen. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche für vorhandene Pferdehaltung wird dem Schutz des Freiraumes ebenfalls entsprochen.

Darüber hinaus ist es notwendig, die Erschließung in einigen Teilbereichen zu sichern und zu ergänzen, im südwestlichen und im südöstlichen Planbereich teilweise neu festzusetzen.

Durch Festsetzung von Mischverkehrsflächen soll der Wohnwert der Innenbereiche erhöht werden.

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Wohnbebauung

Charakteristisch für den Planbereich sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise mit geneigten Dächern. Die Festsetzungen nehmen hierauf bezug. Wegen des starken Geländegefälles im südlichen Planbereich soll durch Festsetzung von Dachneigung und Traufhöhe das Einfügen von Neubauten besonders in diesem Gebiet unterstützt werden.

Das Haus Münninghofstraße 29 unterliegt auch ohne zusätzliche planungsrechtliche Sicherung dem Bestandschutz. Die Erweiterung des WR-Gebietes auf das Grundstück Münninghofstraße 29 lag nicht in der Planungsabsicht, um dieses Grundstück und die benachbarten Flächen als ökologisch bedeutsame Flächen (Vernetzung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges, der zudem als Frischluftschneise fungiert) auch planungsrechtlich zu sichern.

...

252

3.2 Freiflächen

Nach dem Freiraumentwicklungsprogramm sollen die Freiflächen zwar der Naherholung dienen, dabei ist jedoch auf die ökologische Bedeutung von Teilbereichen Rücksicht zu nehmen. Dem entsprechen Begrenzung und Anordnung der Fußwege innerhalb dieser Freiräume und die Festsetzung "priv. Grünfläche" sowie Bindungen in festgesetzten Teilbereichen für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässer.

Mit der Festsetzung "private Grünfläche - Pferdehaltung" wird die derzeitige Nutzung des betreffenden Teilbereiches festgeschrieben.

Eine Beeinträchtigung nahegelegener Wohnnutzung und des umgebenden Freiraumes ist damit nicht verbunden.

3.3 Erschließung

Bis auf seinen südlichen Teil ist das Gebiet durch vorhandene Straßen, die nur teilweise ergänzt werden müssen, erschlossen. Zur Erschließung der Bereiche im Südwesten und -osten sind zwei Straßen neu festgesetzt.

Der Niederhofener Kohlenweg wird von der Wittbräucker Straße abgeriegelt, um den Durchgangsverkehr zu unterbinden.

Fußwege verbinden einzelne Wohngebiete miteinander.

Das Kanalnetz ist ausgebaut; es muß lediglich im Bereich neuer Wohnbau- und Verkehrsflächen ergänzt werden.

Der Planbereich ist durch die Buslinie 451 (Benninghofer Straße) und 461 (Benninghofer- /Wittbräucker Straße) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

3.4 Öffentliche Spielplätze

Die Eigenheime stehen überwiegend auf großen Grundstücken, die ausreichende Spielmöglichkeiten bieten. Daneben eignen sich Teile der Freiflächen hervorragend für Spiele der Kinder und Jugendlichen, die deren Kreativität beim Spielen weitaus mehr fördern, als in der Regel öffentliche Spielplätze mit durch aufgestellte Spielgeräte vorgezeichneten Spielabläufen.

Es ist sogar davon auszugehen, daß die Kinder den Freiraum zum Spielen bevorzugen werden. Aus diesen Gründen wird daher auf Festsetzung von Kinderspielplätzen verzichtet.

...

253

3.5 Infrastruktur

Zukünftige und im Planbereich bereits ansässige Bewohner können die in ausreichendem Maße vorhandenen öffentlichen Einrichtungen in den Stadtteilen Hörde und Benninghofen nutzen. Neue Einrichtungen oder Erweiterungen vorhandener Anlagen sind nicht erforderlich.

4. Umweltschutz

4.1 Lärm

Umweltbelastet durch Kfz-Verkehr sind lediglich die angrenzenden Wohngebiete der Benninghofer- und der Wittbräucker Straße. Sie sind im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichnet.

Lärmpegel des Kfz-Verkehrs in 25 m Abstand von der Lärmquelle gerechnet:

	Kfz taglich	Werte nach DIN 18005 in dB (A) Tag	Nacht
Wittbräucker Straße	ca. 10 200	62	55
Benninghofer Straße	ca. 13 000	62	55

Es handelt sich hier um ein vorbelastetes Gebiet. Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall oder -wand) ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich. An den Gebäuden ist deshalb passiver Lärmschutz in Form von Grundrißgestaltung, Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 und entsprechender Wand- und Dachausbau erforderlich. Durch textliche Festsetzungen sind sie im Bebauungsplan für die Bereiche 140 m parallel zur Achse Wittbräucker Straße und 150 m parallel zur Achse Benninghofer Straße näher bezeichnet.

Durch verkehrslenkende Maßnahmen innerhalb und im Bereich der Straße Im Papenkamp sowie durch Abriegelung des Niederhofener Kohlenweges soll Durchgangsverkehr unterbunden werden.

Diese Maßnahmen dienen ebenso der Wohnruhe wie die Festsetzung von Mischverkehrsflächen in den Innenbereichen, die zudem eine vielfältigere Nutzung der Verkehrswege gestattet.

...

254

4.2 Altlasten

Der Planbereich verfügt in entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen über Flächen, auf denen in den 60er Jahren Fremdstoffe abgelagert wurden. Soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplanes diese Bereiche einer Wohnbebauung zugeführt wurden, erfolgten Bodenuntersuchungen, die eine wohnungsbauliche Nutzbarkeit bestätigen. Für eine altlastenverdächtige Fläche (Flurstück 913 und kleinere Teile der südlich angrenzenden Flurstücke) ergab die Bodenuntersuchung die Notwendigkeit eines 1 m tiefen Bodenaustausches für den Fall einer wohnungsbaulichen Nutzung. Trotz dieser durch entsprechenden Hinweis kenntlich gemachten Festsetzung einer Wohnbebauung im Hinblick auf die in diesem bevorzugten Wohnbereich erzielten Grundstückspreise wirtschaftlich vertretbar.

Soweit die altlastenverdächtigen Flächen bereits bebaut sind oder durch entsprechende Festsetzungen als private Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden, enthalten die Festsetzungen den Zusatz, daß die Nutzung als Anbaufläche für Nahrungs- und Futtermittel ausgeschlossen ist.

5. Denkmalschutz

5.1 Baudenkmale

Zu schützende Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.2 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 und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a (2) BBauG

Die im Rahmen einer Bürgeranhörung vorgebrachten Äußerungen wurden unter Abwägung aller Belange bei der Planung weitgehend berücksichtigt.

...

255

7. Städtebauliche Daten

Reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet (SO)	13,0 ha
öffentl. Grünfläche Wanderwege	0,54 ha
priv. Grünfläche (Hausgärten, naturbel. Flächen u.ä.)	9,46 ha
Verkehrsflächen	1,85 ha
Planbereich insgesamt	24,85 ha

8. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden der Stadt Dortmund voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbau (Grunderwerb und Baukosten)	945 000,-- DM
öffentliche Grünflächen - Wanderwege (Grunderwerb und Ausbaukosten)	292 000,-- DM
Kanalbaukosten	1 000 000,-- DM
	2 237 000,-- DM

Die Gesamtkosten betragen voraussichtlich 4.162.000,-- DM. Hiervon entfallen 1.925.000,-- DM auf Anliegerbeiträge.

9. Bodenordnung und Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Grundstücke für den Straßenbau sind zum größten Teil im Besitz der Stadt Dortmund. Soweit noch Grundstücksflächen erworben werden müssen, soll dieses auf freiwilliger Basis erfolgen. Andernfalls ist nach teil IV und V des BBauG zu verfahren.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden Menschen sind nicht erkennbar. Die Anwendung des § 13 a BBauG - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - entfällt somit.

Dortmund, den 20.I.88

Günther

G ü n t h e r
Ltdt. Städt. Baudirektor