I 155

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Hö 223
- In der Heide -

Gliederung:

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Erläuterungen zum Planinhalt
3.1 Bauliche Nutzung
3.2 Grünflächen/Freiraum
3.3 Verkehrserschließung (innere, äußere Erschließung und öffentlicher Nahverkehr)
3.4 Ver- und Entsorgung
3.5 Infrastruktur
4. Immissionsschutz
5. Altlasten
6. Denkmalschutz
7. Bestehendes Planungsrecht
8. Städtebauliche Daten
9. Kosten
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

I 35 b

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Begrenzung des Bebauungsplanes verläuft auf der Südseite der Wittbräucker Straße von der Nordostecke des Grundstückes Hausnummer 550 bis zur Nordwestecke des Grundstückes Wittbräucker Straße 562. Dort die Wittbräucker Straße nach Norden querend bis zu einem Punkt ca. 5 m nördlich der Wittbräucker Straße. Von dort aus parallel zur Wittbräucker Straße nach Westen bis zur Ostseite des Grundstückes "Am Ellberg 1". Ostseite des Grundstückes Am Ellberg 1 (Flurstück 34), um ca. 55 m verlängert, nach Westen abschwenkend bis Südseite des Grundstückes Am Ellberg 7, Ostseite Am Ellberg, Nordseite Flurstück 59, Westseite des Flurstückes 59 nach Süden bis zur Nordseite des Flurstückes 10, Nordseite des Flurstückes 10, Westseite der Fußwegeverbindung Alten Landstraße, Nordseite des Grundstückes Alte Landstraße 12 bis zum Waldrand (Flurstück 4), Ostseite des Waldes, Südseite des Waldes (hinter der Bebauung Wittbräucker Straße 663 - 691), Ostseite des Waldes (Flurstück 6) bis zur Südseite der Wittbräucker Straße. Südseite Wittbräucker Straße, Ostseite des Grundstückes Wittbräucker Straße 710, ca. 20 m südlich der Bebauung auf den Grundstücken Höhenweg 19 - 25, Ostseite des Grundstückes Höhenweg 19, ca. 55 m parallel zur Südseite des Höhenweges bis zur Südwestecke des Grundstückes Höhenweg 11 a, südöstlich abschwenkend bis zur Nordwestecke des Grundstückes Limbecker Postweg 29, Rückseite der bebauten Grundstücke Limbecker Postweg 29 - 35, Südseite Limbecker Postweg 35, Westseite des Limbecker Postweges, Südseite der Straße "In der Heide", Südseite der Grundstücke In der Heide 21 - 1, Südwest-, Südost- und Nordostseite des Grundstückes Heideweg 9 + 11, den Heideweg querend, Westseite des Grundstückes Heideweg 10, Nordseite des Grundstückes Gartenstraße 29, Rückseiten der Grundstücke Gartenstraße 27 a - 19, Südostseite des Grundstückes Gartenstraße 17. Südost- und Nordseite des Grundstückes Weintraubenweg 10, N/O-Seite der Grundstücke Weintraubenweg 9, Pfirsichweg 11 und 14 sowie Kirschweg 10, Süd- und Ostseite des Grundstückes der Trafostation, Südseite Wulfsiepen auf ca. 70 m Länge, die Straße überquerend, Nordseite Wulfsiepen, Westseiten der Grundstücke Wulfsiepen 11, Quellenweg 17 und 22 und Wittbräucker Straße 544.

...

I 157

Der Planbereich liegt im Süden Dortmunds, nördlich der Sauerlandlinie zwischen Wichlinghofen und Holzen. Seine westliche Grenze bildet der Wald der Vinklöther Mark. Der Wald als südliche Begrenzung gehört zum Wannebachtal. Die östliche Grenze ist überwiegend vom Übergang der Straßenrandbebaung in die "freie Landschaft" geprägt. Typisch innerhalb des Planbereiches sind neben der Straßenrandbebauung die Siepen innerhalb der Landschaftsflächen.

Im gesamten Planbereich sind fast ausschließlich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise anzutreffen. Häufige Dachform ist das Satteldach. Abgesehenvon einer Konzentraion der Bebauung im östlichen Planbereich ist die Straßenrandbebauung vorherrschend.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Unmittelbarer Planungsanlaß war der dringend notwendige Ausbau und die Ergänzung der vorhandenen Verkehrsflächen und der Entwässerungskanäle. Für den Erwerb der hierzu noch benötigten Flächen soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen.

Die gegenwärtigen Flächennutzungen sollen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, beibehalten werden. Hierfür spricht nicht nur der erhaltenswerte Landschaftscharakter bzw. die über die Plangrenzen hinausgehende Siedlungsstruktur, sondern auch, daß bei Ausweitung der Bauflächen die vorhandene soziale Infrastruktur völlig unzureichend wäre. Ebenso hätte die Erschließung in einem städtebaulich kaum realisierbaren Ausmaß (bei überwiegend vorhandener Straßenrandbebauug) überplant werden müssen.

Zusätzliches Bauland wird also nur dort festgesetzt, wo eine Abrundung bzw. Ergänzung der städtebaulichen Situation angemessen erscheint (ca. 65 Wohneinheiten, ohne Berücksichtigung von Einliegerwohnungen). Bei der Sicherung des Freiraumes wurde auf die Erhaltung der für das Landschaftsbild charakteristischen Naturräume besonderer Wert gelegt.

...

I 758

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Bauliche Nutzung

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist Maßstab für die Festsetzungen innerhalb der Wohnbauflächen. So ist lediglich im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt, während der übrige Planbereich überwiegend eine eingeschossige Bebauung festsetzt. Soweit Dachformen festgesetzt wurden, ist dies die im Plangebiet vorherrschende Dachform des Satteldaches. Im gesamten Planbereich ist ausschließlich die offene Bauweise anzutreffen, die auch durch entsprechende Festsetzungen für die zukünftige Bebauung planungsrechtlich sicherzustellen ist.

Als Art der baulichen Nutzung ist nördlich der Wittbräucker Straße/westlich Ellberg die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen, während der übrige Planbereich, soweit er der Wohnbebauung zuzuführen ist, als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt werden soll.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellung wird der Bereich östlich Ellberg, nördlich Wittbräucker Straße als "Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Hotel und Gaststätte)" festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht zum einen die erforderlichen Erweiterungen des dort ansässigen Betriebes, schließt aber gleichzeitig eine unerwünschte Ausdehnung von Wohnbauflächen in diesem Bereich aus.

3.2 Grünflächen/Freiraum

Entsprechend der vorhandenen Nutzung der Freiflächen sind im Planbereich öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt. Soweit vorhandene Baum- und Strauchgruppen das Landschaftsbild prägen, sind diese Bepflanzungen durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

3.3 Verkehrserschließung

3.3.1 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt überwiegend über die Gartenstraße und den Limbecker Postweg. Die Wohnbauflächen im Bereich Gartenstraße sind durch von der Gartenstraße ausgehende Stichstraßen (z.T. als Privatstraßen) erschlossen.

...

I 159

Mit Ausnahme der südlichen Abschnitte des Limbecker Postweges und der Gartenstraße sowie der gesamten Straße "In der Heide" sind alle übrigen Straßen bzw. Straßenabschnitte verkehrsberuhigt, d.h., als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Diese Festsetzung soll der vorhandenen Wohnqualität dienen und Schleichverkehr entgegenwirken, der sich u.U. durch die erheblich verbesserte Verkehrssituation im Planbereich bilden könnte.

Aufgrund der vorhandenen bereits ausgebauten Straßen: unterer Abschnitt Gartenstraße, von der Busschleife bis zur Straße "In der Heide" sowie "In der Heide" selbst wurde hier auf die Festsetzung Mischverkehrsfläche verzichtet, ebenso für den südlichen Abschnitt Limbecker Postweg im Bereich der einseitigen Straßenrandbebauung.

3.3.2 Äußere Erschließung

Der Planbereich ist durch die Wittbräucker Straße (B 234) und den Heideweg an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Die verkehrsmäßige Anbindung an die Wittbräucker Straße erfolgt über den Limbecker Postweg und die Gartenstraße. Der Ausbau der beiden Einmündungsbereiche in die Wittbräucker Straße ist erforderlich, um die bisherigen Gefahrenpunkte an diesen Stellen zu beseitigen und um einen reibungslosen Verkehrsablauf auf der Wittbräucker Straße zu gewährleisten. Dabei wird die Beseitigung von max. 4 Bäumen erforderlich.

Von den beiden an die Wittbräucker Straße angebundenen Wohnsammelstraßen (Limbecker Postweg und Gartenstraße) soll die Gartenstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit lediglich ein Rechtsabbiegen (sowohl Ein- als auch Ausfahrt) ermöglichen.

Die Straße "Am Ellberg" wird für den Durchgangsverkehr ca. 200 m nördlich des Einmündungsbereiches geschlossen, um einen sicheren Verkehrsablauf auch an dieser Stelle zu gewährleisten. Über das weiterhin an die Wittbräucker Straße angeschlossene Teilstück der Straße "Am Ellberg" sollen lediglich die dortigen Anlieger angedient werden.

...

3.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der Planbereich wird im Norden von der über die Wittbräucker Straße führenden Buslinie 8 (Schwerte - Holzen - Reichsmark) der Märkischen Verkehrsbetriebe tangiert. Südlich des Planbereiches verläuft die Buslinie 461, die den Ortskern Hörde mit Holzen verbindet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Versorgungsprobleme sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Für den Bereich Holzen wurde ein zentraler Entwässerungsplan erstellt, der die Voraussetzung für eine geordnete Abwasserbeseitigung im Planbereich schafft. Innerhalb des Planbereiches wird nach diesem Entwässerungsplan der Neubau von ca. 1.200 m Kanal erforderlich.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch den Ruhrverband in der Kläranlage Westhofen. Zur Erreichung der Kläranlage stellt die Stadt Schwerte ihre Kanalisation zur Durchleitung der Abwässer zur Verfügung. Dabei ist im Entwässerungsplan die Durchleitungsmenge für das Schwerter Kanalnetz begrenzt. Erforderliche Maßnahmen zu dieser Beschränkung der Durchleitungsmengen sind ebenfalls im "Zentralen Abwasserplan" enthalten.

3.5 Infrastruktur

Die erforderlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind überwiegend im Ortskern Holzen vorhanden, der den südöstlichen Planbereich tangiert:

- Schulen

  Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule an der Heinrich-Pieper-Straße in Holzen. Weiterführende Schulen befinden sich im Ortskern Hörde und in Wellinghofen.

- Kindergarten

  Eine Kindertagessätte liegt außerhalb des Planbereiches im Ortskern Holzen.

- Sportstätten

  Sportplatz und Turnhalle liegen an der Heinrich-Pieper-Straße auf dem Gelände der Grundschule. Dieses ist für etwa notwendig werdende Erweiterungen ausreichend.

...

- Spielplätze

  Für die Kinder sind genügend Spielmöglichkeiten, sowohl auf den überwiegend großen Hausgrundstücken als auch innerhalb des angrenzenden Freiraumes, vorhanden. Auf die Festsetzung von Spielplätzen ist daher verzichtet worden.

Die hauptsächlichen privaten Infrastruktureinrichtungen, wie Läden für den täglichen Bedarf, Sparkassen, Arztpraxen u.a., sind in Holzen und nördlich des Planbereiches in Wellinghofen vorhanden.

4. Immissionsschutz

Der gesamte Planbereich ist Lärmeinflüssen von der Wittbräucker Straße und der BAB (A 45) ausgesetzt.

Die Lärmberechnungen ergaben, daß durch beide Straßen der Planbereich mit 55 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts belastet ist. Während die so errechneten Tageswerte der DIN 18005 entsprechen, werden die Planungsrichtpegel nachts von 35 - 45 dB (A) überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind an der Wittbräucker Straße nicht realisierbar, da die vorhandene Bebauung diese nicht zuläßt. An der BAB ist die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines -walles nicht sinnvoll, da dieser nur einen Wirkungsbereich von 300 m hat. Etwa in dieser Entfernung beginnt aber erst die Bebauung im Planbereich.

Um dennoch im Planbereich ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, sind für die Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, die in Schlafräumen nachts einen Innengeräuschpegel von 30 dB (A) und tagsüber in den Wohnräumen 35 dB (A) gewährleisten. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der Planbereich von Lärm vorbelastet ist und bis auf vereinzelte Baulücken bereits bebaut ist. Die durch die Lärmbelastung verursachte Einschränkung der Wohnqualität ist als hinnehmbar anzusehen.

5. Altlasten

Im Planbereich befinden sich keine als altlastenverdächtig bekannten Flächen.

...

I 162

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden; der Bebauungsplan weist darauf hin.

7. Bestehendes Planungsrecht

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

8. Städtebauliche Daten

Allgemeines (WA) und Reines Wohngebiet (WR)	36,00 ha
Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Hotel und Gaststätte)	0,69 ha
öffentliche Verkehrsfläche	6,40 ha
private Verkehrsfläche	0,32 ha
öffentliche Grünfläche (Wanderweg)	0,15 ha
private Grünfläche	4,60 ha
Fläche für die Landwirtschaft	22,00 ha
Wald	4,90 ha
Fläche für die Landwirtschaft und Wald	6,60 ha
Versorgungsfläche (Trafo)	0,02 ha
Größe des Plangebietes	81,68 ha

...

I 163

9. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

- Grunderwerb	1 740 000,-- DM
- Straßenbau	3 760 000,-- DM
- Kanalbau	2 120 000,-- DM
	7 620 000,-- DM

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bei Realisierung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden Personen nicht erkennbar. Auf die Anwendung der §§ 180, 181 BauGB (Sozialplan und Härteausgleich) kann daher verzichtet werden.

Dortmund, den 19.1.90

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor