611/622-60/4/Nr.15/Kn.

1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holzen "Bereich zwischen Kreisstraße - Heideweg - Umgehungsstraße im Ortskern Holzen"

1.0 Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holzen für den o.g. Bereich wird aufgrund der §§ 2 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I Seite 341) in Verbindung mit den zum BBauG erlassenen Durchführungsverordnungen aufgestellt.

In der Umgebung des Plangebietes ist schon eine intensive Wohnbebauung vorhanden.
Der Bebauungsplan soll die Bebauung im Ortskern der Gemeinde Holzen zum Abschluß bringen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.
Die Versorgung durch Einrichtungen des Gemeindebedarfes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in unmittelbarer Nähe des Baugebietes gesichert.
Die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulzentrum, Volkshochschule, Verwaltungsgebäude, Kindergarten, Sportzentrum, private Grundversorgung) erfordert ebenso wie die geplanten Maßnahmen (Kirchenzentrum der evangelischen und katholischen Kirche) einen begrenzten Anstieg der Bevölkerung im Ortskern.

2.0 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Kern der vorhandenen Bebauung Mittelholzen.

Die Nähe des südlichen Grün- und Erholungsgebietes, Haarstrang mit Ardeygebirge, Südhang der Ruhr (Entf. ca. 3 km), Ruhrhöhen, das Waldgebiet beiderseits des Wannebachtales (Fußweg 15 Min.) begründet eine hervorragende Wohnlage.

Die Höhe über N.N. liegt in einem Bereich von 128 - 143 m.

3.0 Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Im Gebietsentwicklungsplan von 1966 des Siedlungsverbandes Ruhrkohlen-Bezirk, von diesem aufgestellt in seiner Eigenschaft als Landesplanungsgemeinschaft, ist das Gebiet als Wohnsiedlungsbereich mit aufgelockerter Bebauung dargestellt.

Der SVR hat mit dem Schreiben vom 31.7.1974, Az.: 2-2-13-23 bestätigt, daß der Bebauungsplanentwurf den Zielen der Landesplanung und Raumordnung entspricht.

4.0 Bauleitplanung

4.1 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan nach dem BBauG besteht nicht. Der am 13.6.1961 aufgestellte Wirtschaftsplan für die Gemeinden des Amtes Westhofen gilt nach § 173 (1) BBauG als unbefristeter übergeleiteter Flächennutzungsplan. Die Bestätigung hierfür hat die Landesbaubehörde Ruhr in Essen mit Verfügung vom 7.5.1963 - AZ: I B - 2 - 1250 (22) erteilt.

Im vorgenannten Wirtschaftsplan ist das Bebauungsplangebiet als Wohnfläche dargestellt.
Die Voraussetzung zur Entwicklung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG ist gegeben.

4.2 Bebauungspläne

Im Baustufenplan des Amtes Westhofen (übergeleitet als einfacher Bebauungsplan) ist das Gebiet überwiegend als B III o und ein kleinerer Teil als B II o festgesetzt.

Durch das bestehende Ortsrecht (B III o- und B II o-Gebiet) ist die Zulassung einer Randbebauung möglich, sofern diese sich im Rahmen der Festsetzung der Baustufenordnung bewegt. Eine Randbebauung nach der Baustufenordnung entlang der vorhandenen Straßen würde jedoch den Innenbereich verschließen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortskerns Holzen endgültig verhindern.

Sonstige Festsetzungen durch Bebauungspläne liegen nicht vor.

5.0 Fachplanungen

5.1 Für das Baugebiet liegen keine Darstellungen und Festsetzungen von Fachplanungen vor.
Insbesondere werden Belange des Landschaftsschutzes der Verbandsgrünflächen, direkte der Wasserwirtschaft (Rheinwasserbach) nicht berührt.

5.2 Geplante L - 672 (Umgehungsstraße)

Die Trasse der geplanten L - 672 liegt am Ostrand außerhalb des Plangebietes. Nur der Anbauverbotsstreifen von 20 Metern liegt innerhalb des Plangebietes und ist als solcher berücksichtigt.

Der Planentwurf ist mit dem zuständigen Landesstraßenbauamt in Hagen abgestimmt.

6.0 Größe, Bestand und Widmung

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 11 ha.
Für eine Festsetzung als Wohngebiet WR, WA sind ca. 7,5 ha vorgesehen, davon sind bereits 1,5 ha bebaut.
Als Fläche für Gemeinbedarf und Kirchenzentren sind ca. 1,0 ha vorgesehen.
Das Zentrum für die ev. Kirche ist 0,45 ha und das für die kath. Kirche 0,46 ha groß.

Die vorgesehenen Verkehrsflächen betragen ca. 1,9 ha.

Der gemeindliche Mehrzweckplatz hat eine Größe von 0,4 ha.

In dem Planungsgebiet sollen ca. 250 Wohnungseinheiten errichtet werden.
Das ergibt einen Einwohnerzuwachs von ca. 625 EW.
Die Einwohnerdichte der neu zu bebauenden Flächen ergibt im Mittel eine Dichte von ca. 85 EW / pro ha.

7.0 Infrastruktur

Bestand und Planung

7.1 Bestand

7.1.1 Amtshauptschule

7.1.2 Grundschule

Zu 7.1.1) und 7.1.2) : Die Amtshauptschule und Grundschule sind unmittelbar westlich, aber außerhalb des Plangebietes vorhanden.
Durch die Eingemeindung des Plangebietes zur Stadt Dortmund, die am 1.1.1975 vorgenommen wird, werden die Schulräume durch Abwandern der Nicht-Dortmunder Schüler entlastet.
Der frei werdende Schulraum kann die Schüler der neu zu errichtenden Bebauung im Plangebiet sicher aufnehmen.

7.1.3 Der Gemeindesportplatz mit einer Laufbahn von 400 m liegt westlich außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 300 m.

7.1.4 Der Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt mit 90 Plätzen liegt süd-westlich unmittelbar an der Kreisstraße.

7.1.5 Ein Gemeindehaus (Verwaltungsstelle mit Kulturräumen) liegt westlich der Kreisstraße.

7.1.6 Ein Kinder- und ein Jugendspielplatz in Größen von je 3.000 qm liegen nördlich des Plangebietes in einer mittleren Entfernung von 500 m. Der Bedarf hierfür ist gedeckt.

7.2 Je ein ev. und kath. Gemeindezentrum sind ebenfalls im westlichen Teil des Plangebietes geplant.

8.0 Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen ist teilweise durch die vorhandene Ladenzeile nördlich des Heideweges gesichert.

Durch die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan soll die Möglichkeit gegeben werden, am Rande des Mehrzweckplatzes und südlich des Heideweges im WA - Gebiet einen weiteren Bedarf an Läden und Tertiärennutzungen zu decken.

Eine Apotheke ist westlich des Plangebietes vorhanden.

9.0 Ver- und Entsorgung

9.1 Die Stromversorgung, elektrische Vollversorgung einschl. Heizung ist in Absprache mit der VEW voll gesichert.

9.2 Die Wasserversorgung wird durch die Dortmunder Stadtwerke AG sichergestellt.

10.0 Verkehr

10.1 Straßen

10.1.1 Anschluß an das regionale Straßensystem

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße, später über die L - 672 und die B 234 an die Auffahrt Dortmund-Süd der BAB/Sauerlandlinie angeschlossen. Die Entfernung beträgt ca. 3,5 km. Die Entfernung des Anschlusses an die Bundesautobahn, Auffahrt Schwerte/Dortmund über Kreisstraße/Westhellweg und B 236 beträgt 3 km.
Für diese Anschlüsse wird eine Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz geschaffen.

10.1.2 Die äußere Erschließung ist durch die vorhandene Kreisstraße und durch den Heideweg gesichert.

10.1.3 Die innere Erschließung ist gewährleistet durch eine im Ostteil, teils vorhandene und geplante Straße "Im Heidegrund" (Verbindung Heideweg/Kreisstraße) und durch 3 weitere Stichstraßen.

10.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sollen Parkstreifen an den geplanten Erschließungsstraßen, Garagen und Einstellplätze auf den privaten und Gemeinbedarfsgrundstücken geschaffen werden.

10.3 Fußwege

Im Nord-Teil des Gebietes ist ein Fußweg durch das Wohngebiet geplant, der Verbindungen schafft zum Mehrzweckplatz, den Kirchenzentren, den Ladenzeilen, dem Sportplatz und den Gemeindebedarfseinrichtungen westlich der Kreisstraße.

10.4 Öffentlicher Nahverkehr

Die Nahverkehrsversorgung ist durch das Vorhandensein von Autobuslinien (Holzen/Dortmund, Holzen/Schwerte/Letmathe, Holzen/Westhofen) für die Bevölkerung bereits gegeben.
Die Autobuslinien befahren die Kreisstraße und Heideweg.
Die Haltestellen liegen unmittelbar im Plangebiet.

11.0 Eigentum und Bodenordnung

Die unbebauten Grundstücke sind im Eigentum des Landwirtes Heinrich Ledendecker, ca. 4,8 ha und der Landesentwicklungsgesellschaft, ca. 2 ha, einschl. des Anbauverbotsstreifens der geplanten L - 672.

Die Grundstücke werden auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt.

12.0 Emission

Im Osten des Plangebietes - östlich der geplanten Umgehungsstraße (L 672) - liegt das Gewerbegebiet der Gemeinde Holzen (E-Gebiet nach der Baustufenordnung).
Die Prognose für die künftige Verkehrsbelastung der L - 672 beträgt pro Tag 3.113 Pkw und 318 Lkw.

Im künftigen Anbauverbotsstreifen soll ein Erdwall als Schallschutzmaßnahme errichtet werden.

13.0 Kosten für die Gemeinde

Es entstehen voraussichtlich als zehnprozentiger Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, der etwa

1.150.000,-- DM

betragen wird, Kosten in Höhe von insgesamt

115.000,-- DM

und zwar

55.000,-- DM für den Straßenbau, einschl. Grunderwerb

55.000,-- DM für den Kanalbau

5.000,-- DM für die Straßenbeleuchtung.

Außerdem entstehen Kosten für Erwerb und Ausbau des Mehrzweckplatzes in Höhe von

200.000,-- DM.

14.0 Die Eingliederung zur Stadt Dortmund soll nach dem Ruhrgebietsgesetz vom 9.7.1974 (GV. NW. Nr. 39, Seite 256) am 1.1.1975 in Kraft treten.
Nach Verhandlung mit der Landesbaubehörde Ruhr in Essen und dem Innenministerium in Düsseldorf ist für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Zustimmung der Stadt Dortmund erforderlich.

Diese wurde am 26.7.1974 unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Rat erteilt.

Holzen, 7. August 1974

GEMEINDE HOLZEN Amt Westhofen Kreis Iserlohn

Krahn

K r a h n
Bürgermeister

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 26.8. bis 27.9.1974 öffentlich ausgelegen.

Westhofen, 5. Nov. 1974

Der Gemeindedirektor

GEMEINDE HOLZEN Amt Westhofen Kreis Iserlohn

Schmerbeck

Gehört zur Vfg. v. 17. 12. 1974
Az. IB2-125.112 (Hohen 15)

Landesbaubehörde Ruhr