BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hom 207 - Bittermark - Nord -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Hom 207 - Bittermark-Nord -

G l i e d e r u n g:

1. Ziele und Zwecke der Planung

2. Erläuterungen zum Planinhalt
2.1 Bauliche Nutzung
2.2 Grünflächen/Freiraum
2.3 Verkehrserschließung
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. Städtebauliche Daten

8. Kosten

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist Bestandteil des vom Rat der Stadt beschlossenen Ein-Familien-Haus-Programmes. Für die, in diesem Programm enthaltenen Gebiete soll vorrangig Planungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus geschaffen werden.

Bautätigkeit, Bauvoranfragen und -anträge weisen darauf hin, daß dieser Bereich noch einer relativ starken Nachfrage an Wohnbauland unterliegt. Der Nachfrage an Wohnbauland sollte in erster Linie durch eine geordnete Baulückenschließung und städtebaulich sinnvolle Abrundungen der vorhandenen lockeren Bebauung entsprochen werden. Eine Ausdehnung der Wohnbebauung in notwendige Freiräume sollte vermieden werden.

Eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Entwicklung dieses Bereiches ist allein über die Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB, die z. Zt. Beurteilungsgrundlagen sind, nicht erreichbar. Mit ihrer Hilfe sind städtebauliche Tatbestände nicht zu verhindern, die einer vertretbaren Gesamtentwicklung entgegenstehen können.

Neben der Festsetzung von Wohnbauflächen sollen vorhandene und auch in Zukunft notwendige Freiräume gesichert werden. Darüber hinaus sind planungsrechtliche Voraussetzungen (Pumpstation) für die im südlichen Planbereich fehlende Kanalerschließung zu schaffen.

2. Erläuterung zum Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des vom Rat der Stadt beschlossenen Ein-Familien-Haus-Programmes sollen Teile des Planbereiches einer Wohnbebauung zugeführt werden. Vorgesehen sind 1- bis 2-geschossige WA-Gebiete mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauung und stellen darüber hinaus sicher, daß auch zukünftig der landschaftliche Charakter dieses Gebietes ablesbar bleibt.

...

Die ebenfalls festgesetzten Traufhöhen sollen sowohl der Nutzung der Dachgeschosse als Vollgeschosse entgegenwirken als auch eine vertretbare Anpassung der Gebäude an die sehr unterschiedlichen Geländeverhältnisse gewährleisten. Darüber hinaus ist festgesetzt, daß in Teilbereichen nur max. 2 WE pro Haus zulässig sind.

2.2 Grünflächen/Freiraum

Die im Planbereich befindlichen Freiräume sind neben ihrer ökologischen Bedeutung auch von erheblichem Wohnwert für die vorhandene und hinzukommende Wohnbebauung.

Die vorhandene Freiraumnutzung der Flächen im mittleren Teil des Plangebietes (Landwirtschaft, Erwerbsgärtnerei) bleibt erhalten. Ebenso die Nutzung angrenzender Flächen, die überwiegend als "private Grünflächen" festgesetzt werden, teilweise mit Bindungen für vorhandenen Bewuchs.

Östlich des Planbereiches befindet sich der Stadtforst mit einer ökologisch bedeutsamen Randsituation. Diese von Hecken, Sträuchern und Gehölzstreifen bestimmte Waldrandsituation erfordert einen ~~bedeutsa~~ behutsa men Übergang zu den im östlichen Teil des Planbereiches gelegenen Grundstücken, die teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Übergangssituation ist ein entsprechendes Pflanzgebot festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung in den nunmehr festgesetzten privaten Grünflächen (Igeldieckweg 3 a, Tiedemannweg 28 und Scharbeilweg 16 a) ist in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert, in dem Baugrenzen (mit Möglichkeiten zur geringfügigen baulichen Erweiterung) um die vorhandenen Gebäude festgesetzt wurden. Eine Festsetzung der betreffenden Flächen als Baugebiet ist nicht zweckmäßig, weil sie wegen ihrer besonderen ökologischen Bedeutung (Grünvernetzungsfunktion) von einer zusätzlichen Bebauung freizuhalten sind. Den Eigentümerinteressen wird durch die Festsetzung der erwähnten Baugrenzen ausreichend Rechnung getragen.

Die auf der Ostseite des Schlüsselweges festgesetzte öffentliche Grünfläche deckt den Bedarf an Spielflächen für die Spielbereiche A + B (schulpflichtige Kinder und Jugendliche).

Um den besonderen landschaftlichen Charakter des Plangebietes auch an dieser Stelle zu wahren, erfolgte eine Festsetzung als naturbelassene Grünfläche. Auf die Einrichtung eines Bolzplatzes oder die Installation von Spielgeräten wird verzichtet und die Fläche stattdessen zum Verweilen und Spielen angeboten. Als Abgrenzung zur angrenzenden Wohnbebauung bzw. zu den privaten Hausgärten ist ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

...

2.3 Verkehrserschließung

2.3.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kirchhörder Straße an die Ruhrwaldstraße (B 54), die Anbindung an den Ortskern Hombruch über Hagener-/Zillestraße. Diese Straßen sind in der Lage, den durch Bebauung des Plangebietes hinzukommenden Verkehr aufzunehmen.

2.3.2 Innere Erschließung

Die geplante Wohnbaufläche des Gebietes ist durch eine fast mittig im Plangebiet liegende Freifläche geteilt. Ihre notwendige zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzung und Erwerbsgärtnerei, läßt eine Verbindung beider Wohnbereiche nur über vorhandene, das Plangebiet begrenzende, Straßen zu.

Hieraus ergeben sich zwei voneinander unabhängige innere Erschließungsnetze. Diese stellen eine Kombination dar von Straßen mit üblicher Trennung der Verkehrsarten, Straßen für Mischverkehr und Wegen für Fußgänger und Radfahrer. Diese Kombination soll der Wohnruhe dienen und die Sammelfunktion auf die den Planbereich begrenzenden Straßen beschränken.

In den Mischverkehrsflächen sollen - soweit in einzelnen Teilbereichen hierzu die Möglichkeit besteht - standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Die Anpflanzungen bleiben im einzelnen der Ausbauplanung vorbehalten.

Der östliche und westliche Wohnbereich des Plangebietes erhalten jeweils ein eigenes Erschließungssystem, da Verbindungen durch die dazwischen liegenden Nutzungen nicht möglich, z.T. auch nicht erwünscht sind.

Beide Wohnbereiche sind durch die das nördliche Plangebiet begrenzende Kirchhörder Straße und die im Süden liegende Bittermarkstraße miteinander verbunden, die auch die Sammelfunktion für den Verkehr aus dem Plangebiet übernehmen.

...

Sowohl der Schlüsselweg als auch der Muddepenningweg sind in ihren mittleren Teilbereichen als Fuß- und Radwege festgesetzt und verhindern so einen Durchgangsverkehr. Für Rettungsfahrzeuge werden diese Straßenteilstücke jedoch befahrbar sein. Darüber hinaus wird der Fuß- und Radweg im mittleren Teil des Muddepenningweges auch ein Befahren durch Müllsammelfahrzeuge ermöglichen. Im Fuß- und Radwegeteilstück des Schlüsselweges besteht dies Erfordernis nicht, da beiderseits dieses Straßenteilstückes für Müllsammelfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeiten festgesetzt sind.

Der Fuß- und Radweg im mittleren Bereich des Tiedemannweges sowie der Fuß- und Radweg zwischen Frischaufweg und Schlüsselweg sollten bei ihrer Herstellung eine wassergebundene Decke erhalten.

2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Unmittelbar an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist das Plangebiet über die auf der Hagener Straße verkehrende Buslinie 443 (Richtung Stadtmitte) angeschlossen.

Umsteigemöglichkeiten in Richtung der Stadtbezirkszentren Hombruch und Hörde bestehen (Hagener Straße/Weiße Taube).

2.4 Ver- und Entsorgung

Die zusätzlich geplanten Wohnbereiche können an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Der östliche Bereich der Bittermarkstraße sowie der südliche Bereich des Muddepenningweges können nur über den Bau einer Pumpstation mit Druckleitung an die Kanalisation angeschlossen werden.

Die auf der Westseite des Muddepenningweges festgesetzten Wohngebiete befinden sich zum Teil über einer vorhandenen Wasserleitung der Dortmunder Stadtwerke. Diese ist durch eine entsprechende Festsetzung als Belastungsfläche planungsrechtlich gesichert. Eine Bebauung im Bereich dieser Leitungstrasse setzt voraus, daß die jeweiligen Grundeigentümer auf eigene Kosten für eine Verlegung in die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen sorgen.

2.5 Infrastruktureinrichtungen

2.5.1 Private Einrichtungen

Läden für den täglichen Bedarf sind in Fußwegeentfernung an der Hagener Straße, ein kleineres Einkaufszentrum an Hagener Straße/Kirchhörder Berg vorhanden, ebenso Arztpraxen, Apotheke u. a. Dienstleistungsbetriebe.

...

2.5.2 Öffentliche Einrichtungen

Schulen

Die Versorgung der Schüler der Primarstufe (Grundschule) ist durch den Neubau der Kirchhörder Grundschule an der Kirchhörder Straße/Kobbendelle gesichert. Für Schüler ab dem Sekundarbereich steht das Schulzentrum Am Hombruchsfeld/Zillestraße zur Verfügung.

Kindergarten

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befindet sich ein Kindergarten an der Spissenagelstraße.

Sportstätten

Ein Sportplatz ist in DO-Kirchhörde (Kobbendelle), das Freibad "Froschloch" und das Bezirkshallenbad sind in DO-Hombruch vorhanden.

Weitere Einrichtungen wie Post, Kirchen, Sparkasse sind fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar.

3. Immissionsschutz

Da das Plangebiet von den vorbelasteten Straßen Kirchhörder- und Hagener Straße tangiert wird, wurde dieser Bereich verkehrslärmtechnisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, daß der Immissionspegel der Hagener Straße 61,2 /54,5 dB (A) Tag/Nacht, der der Kirchhörder Straße 57/52 dB (A) Tag/Nacht erreicht.

Aufgrund der verkehrslärmtechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan die Wohnbereiche gekennzeichnet, in denen durch Maßnahmen z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern und/oder Grundrißgestaltung sicherzustellen ist, daß der Innengeräuschpegel in den Schlafräumen nachts 25 - 30 dB (A) und in den Wohnräumen tags 30 - 35 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

4. Altlasten

Der Planbereich verfügt über keine als altlastenverdächtig bekannten Flächen.

5. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Hom 207 wurde eine "Studie zur Umweltverträglichkeit" erstellt, die eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Naturschutz, Umweltschutz und Landschaftspflege gewährleisten soll.

...

Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen

- die durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe ausgleichen,

- Art und Umfang der Baumaßnahmen an die speziellen landschaftlichen Gegebenheiten anpassen, das Baugebiet gliedern und gestalten,

- den Wert der Landschaft als Erholungsraum sichern.

Im einzelnen werden nachstehende Maßnahmen festgesetzt:

- nach § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

  priv. Grünfläche - Hausgärten -
  priv. Grünfläche - Friedhof -

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Bedingt durch die sehr lockere Einzel- und Doppelhausbebauung ist die Durchlässigkeit des Baugebietes sehr hoch und damit auch der Freiflächenanteil. Auf dieser Grundlage sind folgende Aspekte bei der Festsetzung von privaten Grünflächen vorrangig einzustufen:

- Vernetzung von Lebensräumen,

- Schutz empfindlicher Landschaftselemente.

Um eine Anbindung der vorhandenen, ökologisch wirksamen Bereiche (insbesondere der östlich des Planbereiches liegende Dortmunder Stadtforst) an und in das Plangebiet zu erreichen, ist eine großräumige Vernetzung von Freiflächen durch das gesamte Plangebiet projektiert. Die Verbindung der einzelnen Freiraumelemente - private Grünflächen - sowie der Flächen für die Landwirtschaft und die außerhalb des Planbereiches liegenden Waldflächen ist als Lebensraum für viele Tierarten von besonderer Bedeutung.

...

Darüber hinaus wird in den einzelnen Grünflächen der Bestand an erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen privaten Friedhofes des "Friedhofsvereines Dortmund-Bittermark" östlich des Tiedemannweges ist die Festsetzung "private Grünfläche - Friedhof" vorgesehen.

6. Denkmalschutz

6.1 Baudenkmale

Im Planbereich sind zu schützende Baudenkmale nicht vorhanden.

Eine Aufnahme des Hauses "Muddepenningweg 9" in die Denkmalliste der Stadt Dortmund ist beabsichtigt.

6.2 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Planentwurf weist hierauf und auf die Anzeige- und Verhaltensverpflichtung hin.

7. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes insgesamt:	33,21 ha
davon entfallen auf:	
allg. Wohngebiet (WA)	20,00 ha
priv. Grünfläche (Hausgärten u.a.)	4,95 ha
priv. Grünfläche (Friedhof)	0,55 ha
öffentl. Grünfläche (Spielplatz)	0,26 ha
Fläche für die Landwirtschaft	4,40 ha
Versorgungsflächen	0,05 ha
Verkehrsflächen	3,00 ha

Wohneinheiten vorh.	ca. 290
Wohneinheiten gepl.	ca. 210
Einwohner vorh.	ca. 810
Einwohnerzuwachs	ca. 590

zuk. Einwohnerdichte

$$\frac{1.400\ EW}{20,00\ ha} = \text{ca. } 70\ EW/ha$$

$$\frac{500\ WE}{20,00\ ha} = \text{ca. } 25\ WE/ha$$

...

8. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung entstehen voraussichtlich folgende Kosten, die zum Teil über Anliegerbeiträge wieder eingeholt werden können:

Straßenbau	2,5 Mio. DM
Kanalbau	3,8 Mio. DM.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden im Rahmen eines Umlegungsverfahrens für den Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

Bei Realisierung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen sind besondere 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 10.3.89

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor