B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hom 230
- Im Kühlen Grunde -

Gliederung:

1. Ziele und Zwecke der Planung
2. Erläuterungen zum Planinhalt
2.1 Bauliche Nutzung
2.2 Grünflächen
2.3 Verkehrserschließung (innere, äußere und öffentl. Nahv.)
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

Der bestehende Bebauungsplan We 130 läßt lediglich eine Straßenrandbebauung zu. Mit Aufstellung des Hom 230 wird in erster Linie das Ziel verfolgt, Planungsrecht für die bauliche Nutzung des Innenbereiches zu schaffen, und zwar vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in den südlichen Dortmunder Stadtbezirken. Dieses Ziel ist mit einem relativ geringen Erschließungsaufwand erreichbar. Es kommt hinzu, daß die vorhandene soziale und technische Infrastruktur zusätzlichen Beanspruchungen noch ohne weiteres gewachsen ist.

Das Ziel, Sicherung des Bachtales, ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Erhaltenswerter Baumbestand wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Maßstab bei der Neufestsetzung von Wohnbauflächen bleibt das Wohnen in ruhiger, von Grün geprägter Umgebung.

2. Erläuterungen zum Planinhalt

2.1 Bauliche Nutzung

Die entlang der Olpketalstraße getroffenen Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise) entsprechen der vorhandenen Nutzung. Hier besteht die Möglichkeit, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes, Arztpraxen usw. unterzubringen.

...

Alle übrigen Wohnbauflächen sind als "reines Wohngebiet" (WR) geplant. Es besteht keine Notwendigkeit, innerhalb dieser Flächen Einrichtungen zu ermöglichen, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, da derartige Einrichtungen im Bereich der Olpketalstraße vorhanden und weitere Einrichtungen dieser Art entlang der Olpketalstraße ohnehin zulässig sind.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 230 ermöglichen im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan We 130 die Bebauung der noch freien Innenbereiche. Die hier zur Zeit vorhandenen Freiflächen bilden ein wichtiges landschaftliches Element des Planbereiches. Es ist daher unbedingt erforderlich, den Eingriff in die Freiräume gering zu halten und hier den Rahmen sprengende Baumaßnahmen bzw. eine verdichtete Bebauung zu verhindern. Dies wird durch die Festsetzung einer geeigneten Bauweise und Geschossigkeit sowie durch eine Beschränkung der Zahl der Wohnungseinheiten erreicht.

Im WR-Gebiet soll dem Gebäudestand entsprechend offene Bauweise festgesetzt werden. Dachneigungen und Zahl der Vollgeschosse sind ebenfalls dem Bestand angepaßt.

2.2 Grünflächen

Das Bachtal im Anschluß an den Koppelweg bleibt als öffentliche Grünfläche Parkanlage für die Naherholung erhalten. Die bis an das Bachtal heranreichenden, sehr tiefen Grundstücke westlich des Rotgerweges werden in diesem Teil als private Grünfläche festgesetzt und in den Talraum einbezogen.

Die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Bebauung an der Ostseite des Koppelweges berührt den landschaftlichen Wert und die Funktion der Grün- und Freiflächen nur unwesentlich. Die Festsetzung eines Pflanz- und Erhaltungsgebotes soll dazu beitragen, den Eingriff in die Ökologie auszugleichen (siehe auch Punkt 5 der Begründung).

...

Bei der geplanten Nutzung der Grundstücke mit größeren Freiraumanteilen ist die Festsetzung von Spielbereichen in diesem Gebiet nicht erforderlich.

2.3 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung und die Anbindung des Planbereiches an das regionale Verkehrsnetz übernehmen Hagener- und Olpketalstraße.

Die Einmündung der Hollmannstraße in die Olpketalstraße bleibt für beide Fahrtrichtungen geöffnet.

Die darüber hinaus zur Verbesserung der Verkehrssituation erforderlichen Maßnahmen (Verengung des Einmündungsbereiches, Aufpflanzungen und Geschwindigkeitsbeschränkungen auf 30 km/h) bleiben einer Ausbauplanung und Verkehrsregulierung vorbehalten.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über vorhandene Straßen sowie über eine projektierte Straße.

In erster Linie der Wohnruhe dient die beabsichtigte Festsetzung der projektierten Straße und der Straße "Im Kühlen Grunde" als Mischverkehrsfläche.

Die gleiche Festsetzung für den Koppelweg und den östlich an den Planbereich angrenzenden Rotgerweg ist nicht sinnvoll. Beide Straßen sind für die Trennung der Verkehrsarten voll ausgebaut.

Die Verlängerung des Koppelweges nach Norden wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der vorgesehenen Bebauung an der Ostseite der Straße zu sichern.

Ruhender Verkehr. Stellplätze und Garagen sind den Wohnhäusern direkt zugeordnet. Für die Wohneinheiten an der Hollmannstraße ist eine Tiefgarage festgesetzt. Der darüber hinaus gehende Bedarf kann durch oberirdische Anlagen gedeckt werden.

Öffentlicher Nahverkehr. Das Stadtbezirkszentrum Hombruch ist mit der Buslinie 454 (Olpketalstraße), die Dortmunder Innenstadt mit der Linie 443 (Hagener Straße/Weiße Taube) erreichbar. Der Haltepunkt Dortmund-Kirchhörde der Bundesbahnstrecke Dortmund-Hbf/ Herdecke liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung an der Hagener Straße.

...

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind vorhanden. Die Größen der Kanäle reichen für die zusätzlich anfallenden Abwässer aus. Lediglich im Bereich der projektierten Straße ist die Errichtung eines ca. 200 m langen Kanals erforderlich.

2.5 Infrastruktur

Die notwendigen öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätte, Schulen, Post, Kirchen sind vorhanden und können den zusätzlichen Bedarf aufnehmen.

Die hauptsächlichen privaten Infrastruktureinrichtungen wie Läden für den täglichen Bedarf, Sparkasse, Arztpraxen u.a. sind in den angrenzenden Bereichen angesiedelt und überwiegend zu Fuß erreichbar. Das Zentrum Hombruch ist wenige Autominuten entfernt.

3. Immissionsschutz

Die Berechnungen der Geräuschimmissionen ergaben an der Olpketalstraße Werte, die über den zulässigen Grenzwerten für WA-Gebiete liegen:

- Bereich Einmündung der Olpketal und Hollmannstraße in die Hagener Straße Tagwert 65,5 dB (A), Nachtwert 57,8 dB (A)

- mittlerer Bereich Olpketalstraße Tagwert 59,5 dB (A), Nachtwert 53,2 dB (A)

Passiver Lärmschutz im Bereich der Olpketalstraße ist durch entsprechende textliche Festsetzungen im Planentwurf sichergestellt.

4. Altlasten

Im Planbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden.

...

5. Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes

Der Bebauungsplan ermöglicht nur geringe Eingriffe in die Ökologie. Durch folgende Festsetzungen im Planbereich ist die Sicherung von landschaftlich und ökologisch wichtigen Teilbereichen vorgesehen:

- Pflanz- und Erhaltungsgebote,
- Beschränkung der baulichen Nutzung und somit geringere Eingriffe in die Freiräume,
- Erhalt der vorhandenen Böschungsbereiche einschließlich der vorhandenen Baum- und Strauchbepflanzung,
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen.

6. Denkmalschutz

6.1 Baudenkmale

Zu schützende Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

6.2 Bodendenkmale

Im Planbereich sind Bodendenkmale zwar nicht bekannt. aber auch nicht auszuschließen. Durch entsprechenden Hinweis macht der Bebauungsplan darauf aufmerksam.

7. Städtebauliche Daten

Größe der Flächen

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 8,7	ha
hiervon entfallen auf:		
Wohnbaufläche	6,406	ha
Verkehrsfläche	1,660	ha
öffentl. Grünfläche	0,315	ha
priv. Grünfläche	0,323	ha

Wohneinheiten

vorhandene Wohneinheiten	68 WE
geplante Wohneinheiten	62 WE
gesamt	130 WE

...

Einwohner

Einwohner vorhanden	191
Einwohnerzugang	149
gesamt	340

Einwohnerdichte

340 EW : 6,33 ha = 54 EW/ha

8. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten:

	Gesamtkosten	Anliegerbeiträge	Anteile der Stadt
Grunderwerb	ca. 310 000,-- DM	ca. 279 000,-- DM	ca. 31 000,-- DM
Straßenbau	ca. 320 000,-- DM	ca. 288 000,-- DM	ca. 32 000,-- DM
Kanalbau	ca. 240 000,-- DM		ca. 240 000,-- DM
	ca. 870 000,-- DM	ca. 567 000,-- DM	ca. 303 000,-- DM

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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 des § 180 BauGB (Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan) kann daher verzichtet werden.

Dortmund, den 27.4.90

M. Tour der Lek