1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

z u m

B e b a u u n g s p l a n H u 106
- Huckarder Bruch -

Planbereich: Ostseiten der Grundstücke Varziner Str. 68 - 130, Südseite der Buschstraße bis zur Nordostecke des Grundstückes Buschstr. 94, von dort nach Süden abschwenkend entlang der östlichen Grenzen der Grundstücke Buschstr. 94, In der Mulde 2 - 26 und 32, die Straße "In der Mulde" überquerend, entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstückes In der Mulde 39 bis zur Südostecke dieses Grundstückes, von da nach Westen entlang der Nordseite der Grundstücke Gemarkung Huckarde, Flur 2, Flurstücke 483 u. 489 bis zur Nordwestecke des Flurstückes 489, von da nach Süden entlang der Westseite dieses Grundstückes bis zu seiner Südwestecke, nach Osten abschwenkend entlang der Südseiten der Flurstücke 489, 483 und 484 bis zur Nordwestecke des Grundstückes Gemarkung Huckarde, Flur 2, Flurstück 126, entlang der westlichen Grenze dieses Grundstückes bis zur Einmündung der Straße "Burgheisterkamp" (Flurstück 125), Nordseite Burgheisterkamp bis zur Südostecke des Grundstückes Varziner Str. 68 in DO-Huckarde

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im größten Teil des Planbereiches bestand früher eine Bergarbeitersiedlung, die sogenannte Mielke-Siedlung, die Anfang der 70er Jahre wegen der erheblichen Bergschäden abgebrochen wurde. Um den dadurch entstandenen Zustand zu beenden, soll der Bebauungsplan Hu 106 hier Wohnbaugebiete neu festsetzen, die zur Bebauung mit Familieneigenheimen, für die im Raum DO-Huckarde eine große Nachfrage besteht, vorgesehen sind. Außerdem soll die im Planbereich vorhandene Sportfläche zur Bezirkssportanlage ausgebaut werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 102 festgesetzte "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" soll wesentlich erweitert und als "Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten und Parkanlage -" festgesetzt werden.

Für den östlichen Teil des Bebauungsplanbereiches Hu 106 bestehen bereits Festsetzungen durch den Bebauungsplan Hu 102. Diese sollen durch die geplanten neuen Festsetzungen ersetzt werden.

Da in DO-Huckarde ein erheblicher Fehlbedarf an Wohnungen für ältere Mitbürger besteht, soll eine Fläche von ca. 4.600 qm festgesetzt werden, die ganz für die Errichtung von Wohngebäuden zur Unterbringung von älteren Menschen - Altenwohnungen - bestimmt ist.

II. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterungen zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan paßt sich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an.

Bereits 1972 hat der Rat der Stadt Dortmund ein Entwicklungsprogramm beschlossen, nach dem neben dem Hauptzentrum mehrere Nebenzentren ausgebaut werden sollen (multizentrisches Modell). Neben der Verbesserung der kommunalen Infrastruktur und der Erweiterung der wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen wird in diesen Nebenzentren vor allem eine Verbesserung der Wohnsituation angestrebt. Huckarde ist eines von insgesamt 9 Nebenzentren, die im Stadtgebiet ausgebaut werden sollen. Der Bebauungsplan Hu 106 berücksichtigt die vom Rat der Stadt beschlossene Entwicklungsplanung.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 21. 01. 1974 hatte der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, für den Raum Huckarde ein stadtplanerisches Gutachten in Auftrag zu geben. Das vom Planungsbüro AGEPLAN - Mühlheim vorgelegte Planungskonzept schlägt zur Verbesserung der Wohnverhältnisse die Errichtung eines auf die potentiellen Zuwanderer zugeschnittenen Wohnungsangebotes, die Beseitigung von Ausstattungsdefiziten und die Erweiterung des Freizeitangebotes vor. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09. 12. 1975 die Verwaltung beauftragt, die Leitlinien des Gutachtens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in Huckarde zu berücksichtigen.

Für die Bereiche im Osten und Süden des Bebauungsplanes sind Festsetzungen vorgesehen, die eine Weiterentwicklung der Bebauung entsprechend der bereits vorhandenen Bausubstanz zulassen. Nördlich der vorhandenen 3-gesch. Bebauung am Burgheisterkamp sollen Altenwohnungen für ca. 35 Personen errichtet werden. Entlang der Straße "Huckarder Bruch" und an den geplanten Straßen A und B sollen Festsetzungen getroffen werden, die die Errichtung von Familienheimen in unterschiedlichen Formen zulassen. Dabei sollen vor allem Wohnformen angestrebt werden, die einer möglichst großen Zahl von Bürgern den Bau eines Eigenheimes mit gleichzeitig hohem Wohnwert ermöglichen.

An der Varziner Straße soll für die ev. Kirchengemeinde ein Grundstück festgesetzt werden, auf dem ein kleines Gemeindezentrum entstehen soll.

Für einen erheblichen Teil des Planbereiches ist die Festsetzung einer "Öffentlichen Grünfläche - Kleingartendauerenlage und Parkanlage -" vorgesehen. Hier soll eine Kleingartenanlage entstehen, die gleichzeitig dem Spaziergänger zur Verfügung stehen soll. Die Anlage ist Teil einer Fußwegeverbindung vom Huckarder Zentrum zum Rahmer Wald.

Der zwischen der Straße "Huckarder Bruch" und der geplanten S-Bahn-Strecke DO-Mengede/DO-Dorstfeld liegende Sportbereich soll zur Bezirkssportanlage ausgebaut werden.

Zusätzlich zu dem vorhandenen Sportplatz sind hier ein Spielfeld mit 400 m Laufbahn und eine Tennisanlage geplant.

Die schulische Versorgung für den Schülerzuwachs kann durch die vorhandenen und geplanten Schulen in Huckarde gesichert werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die vorhandenen Läden im Bereich der Varziner Straße und im Zentrum Huckarde gesichert.

Für den Planbereich wurde eine Spielflächen - Bedarfsermittlung durchgeführt. Der errechnete Bedarf in Höhe von 7.710 qm ist durch die geplanten Spielflächen abgedeckt.

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des 1.500 m-Radius um die Kokerei Hansa. Die noch vor der Inbetriebnahme der Kokerei - Absauganlage durchgeführten Messungen lassen jedoch erwarten, daß die Immissionen die angestrebten Nutzungen nicht beeinträchtigen.

III. Natürlicher Bestand

Das Gelände ist überwiegend eben, lediglich der Sportplatzbereich fällt nach Südwesten ab. Lt. Bodenkarte des "Geologischen Landesamtes NW" besteht die obere Bodenart aus feinsandigem Lehm in einer Stärke von ca. 4 m. Der Grundwasserstand liegt überwiegend zwischen 2 - 3 m unter Flur; im Bereich der Sportanlagen ist bereits in weniger als 2 m Tiefe Grundwasser zu erwarten. Im gesamten Planbereich ist mit mäßiger Staunässe zu rechnen.

Der weitere Betrieb der Schachtanlage Hansa als Hydrogrube schließt bergbauliche Einwirkungen zumindest auf Teile des Plangebietes auch über den Zeitraum von 1980 hinaus nicht aus.

Hierdurch werden die vorgesehenen Nutzungen nicht unmöglich, es werden jedoch Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

IV. Erschließung

Der Planbereich ist über die Buschstraße günstig an das städtische Verkehrsnetz angebunden (Mengeder Straße; NS IX). Nach dem Ausbau der verlegten Aspeystraße wird ein zweiter Anschluß nach Westen (Rahmer Straße) und nach Osten (Parsevalstraße) vorhanden sein.

Die Entfernung der neuen Wohnbebauung zur Straßenbahnlinie 5/15 und zum Haltepunkt der geplanten S-Bahnlinie betragen jeweils ca. 500 m.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der ehemaligen Mielkesiedlung sind durch die Einwirkungen des Bergbaues so stark beeinträchtigt, daß sie nicht weiter verwendet werden können. Ihre Neuanlage wird erforderlich.

V. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet (davon 4,88 ha für Eigenheime und 0,46 ha für Altenwohnungen		9,00 ha
Baugrundstück für den Gemeinbedarf - ev. Gemeindezentrum -		0,15 ha
Kleingartendaueranlage und Parkanlage	5,90 ha	
Jugendspielplatz	0,50 ha	
Kinderspielplatz	0,30 ha	
Sportfläche	6,20 ha	
Öffentliche Grünfläche insgesamt		12,90 ha
Fußwege	0,14 ha	
Straßen	1,20 ha	
Verkehrsflächen insgesamt		1,34 ha
Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)		0,01 ha
Größe des Planbereiches		23.40 ha

VI. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a BBauG

In der Zeit vom 18. 03. 1977 - 11. 04. 1977 lagen die Vorentwurfsplanungen für den Planbereich Hu 106 beim Planungsamt der Stadt und bei der Bezirksverwaltungsstelle DO-Huckarde öffentlich aus.

In der öffentlichen Bürgerversammlung am 28. 03. 1977 in DO-Huckarde wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Bebauungsplanbereich Hu 106 dargelegt und die Auswirkungen aufgezeigt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung gegeben. Wesentliche Änderungen der Planung haben sich durch das Verfahren nicht ergeben.

Die Art und Weise und der Zeitpunkt der "öffentlichen Darlegung" sind ortsüblich bekanntgemacht worden.

VII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes zu verfahren.
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht erkennbar. Auf die Anwendung des § 13 a BBauG - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - konnte daher verzichtet werden.

VIII. Überschlägige Kosten und vorgesehene Finanzierung (Stand: 1977)

Grunderwerb für Straßenbau	250.000,-- DM
Grunderwerb für öffentliche Grünflächen - Park u. Kleingartendaueranlage -	1.195.000,-- DM
Grunderwerb für öffentliche Grünfläche - Bezirkssportanlage -	685.000,-- DM
Grunderwerb für Spielplätze	240.000,-- DM
./. Rückauflassung von Straßenflächen	15.000,-- DM
	2.355.000,-- DM
	2.355.000,-- DM

Übertrag:		2.355.000,-- DM
Gebäudeentschädigung		650.000,-- DM
Abbruchkosten		35.000,-- DM
Straßenbaukosten	1.310.000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge	1.180.000,-- DM	
	130.000,-- DM	130.000,-- DM
Kanalbaukosten		850.000,-- DM
Ausbau Kleingartendaueranlage	900.000,-- DM	
./. Zuwendungen des Landes	150.000,-- DM	
	750.000,-- DM	750.000,-- DM
Ausbau der Spielplätze		215.000,-- DM
Ausbau der Parkanlage	320.000,-- DM	
./. Zuwendungen des Landes	95.000,-- DM	
	225.000,-- DM	225.000,-- DM
Ausbau der Bezirkssportanlage	1.390.000,-- DM	
./. Zuwendungen des Landes	210.000,-- DM	
	1.180.000,-- DM	1.180.000,-- DM
Kostenanteil der Stadt		6.440.000,-- DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Dortmund, den 28. 02. 1978

Stadtplanungsamt

Dr.-Ing. Gellinek
Stadtrat

Reinweber
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 20. 04. 1978 dem Bebauungsplanentwurf sowie der umseitigen Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl I S. 2256) auf die Dauer eines Monats vom 29. 05. 1978 bis 29. 06. 1978 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 14. 11. 1978

Wittkamp
Städt. Obervermessungsrat

Die umseitige Begründung war Anlage zum TOP 8.6 in der Sitzung des Rates der Stadt Dortmund vom 20. 04. 1978.

Wittkamp
Städt. Obervermessungsrat