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 Hu 109
- Oberfeldstraße -

Planbereich zwischen geplanter S-Bahnstrecke DO-Mengede/DO-Dorstfeld, Bundesbahnstrecke DO-Huckarde/DO-Bövinghausen, Varziner Straße, Burgheisterkamp bis Haus Nr. 25, ca. 60 m nach Norden verlaufend, von dort ca. 270 m nach Westen bis zur Straße "Fallgatter", von dort ca. 20 m nach Norden verlaufend bis zum Ende der Straße "Fallgatter", von dort ca. 90 m nach Westen bis zur geplanten S-Bahnstrecke DO-Mengede/DO-Dorstfeld in DO-Huckarde

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im größten Teil des Planbereiches bestand früher eine Ziegelei. Das inzwischen weitgehend wieder angefüllte Gelände soll nunmehr neuen Nutzungen zugeführt werden. Hier sollen Wohnbaugebiete für die Bebauung mit Familieneigenheimen und Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hu 102 festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage - soll wesentlich erweitert werden.

Die im Zuge der Aspeystraße geplante Brücke über die geplante S-Bahnstrecke DO-Mengede - DO-Dorstfeld erhält einen Anschluß an den Straßenzug Schürzband (Parsevalstraße).

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 Entwicklungskonzept beschlossen, nach dem neben dem Hauptzentrum mehrere Nebenzentren ausgebaut werden sollen (multizentrisches Modell). In den Nebenzentren wird der Ausbau der kommunalen Infrastruktur, die Erweiterung der wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen und eine Verbesserung der Wohnsituation angestrebt. Huckarde ist eines von insgesamt 9 Nebenzentren, die im Stadtgebiet ausgebaut werden sollen. Der Bebauungsplan Hu 109 berücksichtigt die vom Rat der Stadt beschlossene Entwicklungsplanung.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 21. 01. 1974 hat der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, für den Raum Huckarde ein stadtplanerisches Gutachten in Auftrag zu geben. Das vom Planungsbüro AGEPLAN - Mülheim, 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.

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen die Flächen der ehemaligen Ziegelei, die Wohnbereiche an der Straße "Burgheisterkamp" und an der Oberfeldstraße sowie den südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hu 102, der durch die Bebauungspläne Hu 106 und Hu 109 ersetzt wird. Im Südwesten des Planbereiches soll an den geplanten Straße A und B ein kleines Wohngebiet für ca. 60 Einfamilienhäuser entstehen. Wegen der teilweise sehr ungünstigen Baugrundverhältnisse sollen die Gebäude vorwiegend in offener Bauweise errichtet werden.

Ein erheblicher Teil des Planbereiches wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Diese Grünfläche ist Teil eines größeren Grünflächensystemes, das vom Zentrum bis zum Rahmer Wald ausgebaut werden soll. Ein Teil der Flächen soll so ausgebaut werden, daß hier bestimmte Veranstaltungen stattfinden können, für die heute noch der Mehrzweckplatz an der Roßbachstraße zur Verfügung steht.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Grundstückes für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines - Schul- und Bildungszentrums - vor. Hier können alle Schulformen der allgemeinen und berufsbildenden Schulen, Weiterbildungseinrichtungen im Sinne des Weiterbildungsgesetzes vom 31. 07. 1974, Einrichtungen der Jugendförderung, wie Jugendfreizeitstätte sowie Einrichtungen der Altenhilfe, Büchereien und Bibliotheken, Einrichtungen der Gesundheitspflege, allgemeine - und Schulsporteinrichtungen, Spielplätze - errichtet werden.

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

Der Planbereich liegt innerhalb des 1.500-Meter-Radius um die Kokerei Hansa. Die bisher durchgeführten Messungen lassen jedoch erwarten, daß die Immissionen die angestrebten Nutzungen nicht beeinträchtigen.

III. Natürlicher Bestand

Das Gelände ist weitgehend eben. Nur im Nordwesten des Planbereiches bestehen erhebliche, durch Bergsenkung verursachte Geländeunterschiede.

Der überwiegende Teil der Fläche war Ziegeleigelände, das mit unterschiedlichen Bodenmassen angefüllt wurde. In den Randbereichen befindet sich bis ca. 4 m feinsandiger Lehm (Lößlehm). Grundwasser ist erst unterhalb einer Tiefe von 2 m zu erwarten.

Der weitere Betrieb der Schachtanlage Hansa als Hydrogrube schließt bergbauliche Einwirkungen zumindest auf Teile des Planbereiches auch über den Zeitraum von 1980 hinaus nicht aus. Hierdurch werden die vorgesehenen Nutzungen nicht unmöglich, es werden jedoch Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

IV. Erschließung

Der im Planbereich liegende Teil der Aspeystraße wird nach dem Ausbau der S-Bahn nicht mehr benötigt und soll dann Teil der Grünfläche bzw. des Schulgrundstückes werden. Der Verkehr in OW-Richtung fließt dann über den neuen Straßenzug Aspeystraße/Schürzband/Parsevalstraße. Durch diese sowie die vorhandenen Straßen (Oberfeldstraße und Varziner Straße) ist der Planbereich günstig an das Huckarder und das gesamtstädtische Verkehrsnetz angebunden.

Der Haltepunkt der Straßenbahnlinie 5 [illegible] liegt in ca. 5 Min. Fußwegentfernung. Der geplante Haltepunkt der S-Bahnlinie DO-Mengede/DO-Dorstfeld grenzt unmittelbar an den Planbereich und erhält Zugänge von der Oberfeldstraße und dem geplanten Brückenbauwerk Aspeystraße.

Die für die Neubebauung vorgesehenen Bereiche sollen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

V. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	11,62 ha
Baugrundstück f. d. Gemeinbedarf - Schul- u. Bildungszentrum	3,10 ha
Baugrundstück f.d. Gemeinbedarf - Kindertagesstätte	0,75 ha
Sondergebiet - Luftschacht (SO)	0,50 ha
Versorgungsfläche - Umformerstation	0,02 ha
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	5,94 ha
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	0,25 ha
Private Grünfläche	0,16 ha
Verkehrsflächen	3,16 ha
Größe des Planbereiches	25,50 ha

Einwohner vorh.	1.005 E
Einwohnerzugang	320 "
Einwohner insgesamt	1.325 E

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 109 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 109 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 Veranstaltungen wurden entsprechend bekanntgemacht.

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 den Straßenbau		27.000,-- DM	
Grunderwerb für die Parkanlage		81.000,-- DM	
Entschädigung für Kleingärten		30.000,-- DM	
Abbruchkosten für Kleingärten		6.000,-- DM	
		144.000,-- DM	
./. Rückauflassung verh. Straßen		104.000,-- DM	
	ca.	40.000,-- DM	40.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca.	775.000,-- DM	775.000,-- DM
Straßenbaukosten		1.500.000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge		390.000,-- DM	
./. Zuweisungen Bund u. Land		274.000,-- DM	
./. Zuweisungen nach GVFG		116.000,-- DM	
Kostenanteil der Stadt:	ca.	220.000,-- DM	220.000,-- DM
Bau der Kindertagesstätte			
Neubau u. Erstausstattung		1.602.670,-- DM	
./. Zuschuß des Landes		704.900,-- DM	
Kostenanteil der Stadt:	ca.	897.770,-- DM	898.000,-- DM
Bau des Schulzentrums			
Baukosten		22.810.000,-- DM	
Anschaffungskosten		1.490.000,-- DM	
		24.300.000,-- DM	
./. Zuwendungen des Landes		9.720.000,-- DM	
		14.580.000,-- DM	14.580.000,-- DM
Öffentliche Grünfläche		800.000,-- DM	800.000,-- DM
Gesamtkosten für die Stadt:			17.313.000,-- DM

Falls die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte im Planbereich innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf - Schul- und Bildungszentrum" - verwirklicht werden sollte, würden sich die Gesamtkosten für den Bebauungsplan Hu 109 um ca. 700.000,-- DM (1.300.000,-- DM Baukosten abzgl. 600.000,-- DM Landeszuwendungen) auf 18.013.000,-- DM erhöhen.

Für die Kindertagesstätte sind
im Haushalt 1.602.570,-- DM

und für die"Öffentliche
Grünfläche" 160.000,-- DM

enthalten.

Es kann erwartet werden, daß die weiteren erforderlichen Mittel im Haushalt und in der MIP bereitgestellt werden.

Dortmund, den 07. 02. 1978

Stadtplanungsamt

Dr.Ing. Gellinek
Stadtrat

i.V. Reißenweber
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 09. 03. 1978 dem Bebauungsplanentwurf Hu 109 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 17. 04. 1978 bis 17. 05. 1978 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 31. 10. 1978

W i t t k a m p
Städt. Obervermessungsrat

Die umseitige Begründung war Anlage zum TOP 7.9 in der Sitzung des Rates der Stadt Dortmund vom 09. 03. 1978.

W i t t k a m p
Städt. Obervermessungsrat