BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Hu 112

- Winkelstraße -

1. AUSFERTIGUNG



1. Ausfertigung 3

Begründung
zum
Bebauungsplan Hu 112
- Winkelstraße -

1. Planbereich und derzeitige Nutzung der Flächen

Der Bebauungsplan umfaßt im Sadtbezirk DO-Huckarde den Bereich südlich der Rahmer Straße, westlich der geplanten S-Bahnstrecke S 2 Dorstfeld - Mengede/z.Z. Güterzugstrecke DO-Huckarde/Nord - DO-Dorstfeld - Güterbahnhof, nördlich des Roßbaches unter Einbeziehung einer Fläche von 4 m Breite über den Roßbach und östlich der Winkelstraße.

Im Planbereich besteht bereits entlang der Winkelstraße eine Eigenheimbebauung in Form von Doppelhäusern, auf der Südseite der Rahmer Straße eine dichte, überwiegend 2-geschossige Bebauung. Im Süden des Planbereiches bestand ein Betriebshof des Tiefbauamtes, der jedoch bereits verlagert wurde. Die übrigen Flächen werden als Hausgärten oder als Grabeland genutzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen im Einzugsbereich des Nebenzentrums Huckarde.

Durch die planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen für den Wohnungsbau wird der Siedlungsansatz westlich der Winkelstraße weiterentwickelt, wodurch die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Huckarde gesteigert wird.

Um dem erheblichen Mangel an Einfamilienhausgrundstücken im Raum Huckarde abzuhelfen, soll die Bebauung überwiegend durch 2-geschossige Eigenheime auf kleinen Grundstücken ermöglicht werden. Die Maßnahme ist im Einfamilienhausprogramm der Stadt Dortmund enthalten.

3. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt weist den Bereich für eine Wohnnutzung aus. Auch im Gebietsentwicklungsplan "Dortmund - Unna - Hamm" ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Industrielle oder gewerbliche Immissionsbelastungen sind weder von vorhandenen noch geplanten Betrieben für das Plangebiet zu erwarten, wohingegen von der angrenzenden Bundesbahnstrecke, die zukünftig auch als S-Bahnlinie genutzt wird, eine Lärmbelastung zu erwarten ist.

Auch durch den Verkehr auf der Rahmer Straße (L 750) ist eine Lärmbelastung vorhanden.

Aus Sicht des Bergbaues bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nutzung. Es sind nur geringfügige bergbauliche Einwirkungen im Planbereich zu erwarten. Allerdings soll vor Baubeginn Rücksprache mit dem zuständigen Bergamt gehalten werden.

...

4. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung, ein attraktives Wohnbauflächenangebot im Bereich des Nebenzentrums Huckarde zu schaffen, wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gesonderte Flächen für den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sind nicht vorgesehen, da sich die künftigen Bewohner zum Ortskern Huckarde orientieren sollen. Damit wird gleichzeitig die Funktion und Tragfähigkeit des Nebenzentrums Huckarde verbessert.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist allerdings durch ein bereits bestehendes Lebensmittelgeschäft im nordwestlichen Planbereich sichergestellt.

Für die vorhandene neuapostolische Kirche im nördlichen Planbereich, wurde zur Sicherung dieses Standortes eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Um zum einen die Anforderungen des Einfamilienhausprogrammes der Stadt Dortmund (wirtschaftliche Erschließung, kleine Grundstücke, geschlossene Bauweise) zu erfüllen, zum anderen aber den Wünschen der Grundstückseigentümer entgegenzukommen wurden im Bebauungsplan sowohl Reiheneigenheime als auch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Bebauung soll zwingend zweigeschossig festgesetzt werden.

4.2 Verkehr und Erschließung

4.2.1 Anbindung

Die Rahmer Straße (L 750), die das Plangebiet im Norden tangiert, stellt die Anbindung an das überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz für das neue Wohngebiet dar.

Aufgrund der Größe des neuen Baugebietes sind zwei Anbindungen an die Rahmer Straße erforderlich. Dies ist nur im Bereich von zwei vorhandenen Baulücken möglich, die als Zwangspunkte für die Erschließung des Planbereiches anzusehen sind. Eine Erschließung über die westlich gelegene Winkelstraße ist nicht vertretbar, da zum einen der Querschnitt dieser Straße für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht ausreicht und zum anderen das vorhandene Einfamilienhausgebiet belastet würde. Lediglich eine Stichstraße von der Winkelstraße aus erschließt die im südwestlichen Planbereich bestehenden Gebäude.

4.2.2 Innere Erschließung

Der Planbereich wird orienstierungsleicht von einer "Hauptader" durchzogen, von der aus die einzelnen Wohnquartiere erschlossen werden.

...

Die Straßen sollen weitgehend als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Der relativ kleine Planbereich rechtfertigt eine Gestaltung des Straßenraumes in der Weise, daß die Aufenthaltsqualität Vorrang vor den Ansprüchen des Autofahrers genießt.

Festgesetzte Fuß- und Radwege stellen Verbindungen zum südlich angrenzenden Revierpark - Wischlingen und dem westlich angrenzenden Baugebiet sicher.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der Nachweis für den ruhenden Verkehr geht von der Bedarfsdeckung 1,5 Stellplätze/Wohneinheit und einem zusätzlichen Angebot von 20 % im öffentlichen Straßenraum aus. Die öffentlichen Parkplätze werden im wesentlichen als Parkbuchten entlang der Haupterschließungsstraße angeboten. Es wurde bewußt darauf verzichtet, größere öffentliche Parkplätze festzusetzen.

Im Bereich der Flächen auf denen nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden dürfen, kann der private Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Lediglich für die Bereiche der Reihenhausbebauung wurden Gemeinschaftsflächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

4.2.4 Öffentlicher Nahverkehr

An das öffentliche Verkehrsnetz ist der Planbereich durch die geplante S-Bahnstrecke DO-Mengede/DO-Dorstfeld und durch die auf der Rahmer Straße verkehrenden Buslinien ausgezeichnet angebunden.

4.3 Grünflächen

Mit Ausnahme zweier Spielplätze ist nur noch im Nordwesten des Planbereiches auf einem Grundstück, welches wegen des vorhandenen Baumbestandes nicht bebaubar ist, eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen sind aufgrund der geplanten Nutzung als Einfamilienhausgebiet und wegen der Nachbarschaft zum Revierpark Wischlingen nicht erforderlich.

Dem Wunsch einiger Grundstückseigentümer folgend, wurden bestehende Gartenflächen als private Grünflächen (Hausgärten) im Bebauungsplan festgesetzt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann von den zuständigen Trägern für das Plangebiet sichergestellt werden.

Der gesamte Bereich kann insgesamt nach Süden zum Vorfluter "Roßbach" hin entwässert werden.

...

4.5 Immissionsschutz

Das künftige Baugebiet wird im Norden durch den Verkehrslärm der Rahmer Straße und im Osten durch den Verkehrslärm der Bundesbahnstrecke negativ beeinflußt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Rahmer Straße ist in diesem Bereich ein aktiver Lärmschutz (Wall oder Wand) nicht möglich. Es wurde jedoch durch textliche Festsetzung sichergestellt, daß bei Neu- oder Umbauten Maßnahmen getroffen werden müssen, die schädliche Umwelteinwirkungen für die dort lebenden Menschen soweit wie möglich reduzieren.

Die Beeinflussung durch die Bundesbahnstrecke im östlichen Planbereich wird durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles so weit gemindert, daß die Richtpegel der DIN 18005 (Schallschutz...) für Wohngebiete eingehalten werden.

Weitergehende Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.6 Altlasten

Im Übersichtsplan über "Altstandorte und Altablagerungen" ist der südliche Bereich des Plangebietes als Aufschüttungsfläche gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Deichflächen des Roßbaches.

Nach Auskunft der Emschergenossenschaft wurden diese Dammflächen aus Aushubböden und Waschbergen hergestellt. Eine konkrete Beeinträchtigung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Aus Vorsorgegründen wird allerdings vor Realisierung der Planung eine Überprüfung stattfinden.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im nördlichen Plangebiet, entlang der Rahmer Straße befindet sich nach Aussage des westfälischen Amts für Denkmalpflege eine erhaltenswerte Bausubstanz, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet ist und durch die geplanten Festsetzungen nicht gefährdet wird.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Jedoch könnten aufgrund der hier vorliegenden Lage (mittelalterlicher Siedlungsbereich) bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden.

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern anzeigepflichtig ist.

5. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet		6,30 ha
öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	0,03 ha	
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,18 ha	
öffentliche Grünfläche insgesamt		0,21 ha
private Grünfläche (Hausgärten)		0,60 ha
Gemeinbedarfsfläche (Kirche)		0,15 ha
öffentliche Verkehrsfläche		1,00 ha
Lärmschutzwall		0,40 ha
Planbereich insgesamt		8,66 ha

neue Wohneinheiten ca. 130 EW

...

6. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzugnsplan entwickelt.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die im Planbereich bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte lassen eine Verwirklichung des Planungszieles ohne bodenordnende Maßnahmen nicht zu.

Eine entsprechende Regelung durch private Initiative ist wegen der zahlreichen Grundstückseigentümer auszuschließen.

Aus vorgenannten Gründen wurde zur Realisierung des Bebauungsplanes die Anordnung einer Umlegung gemäß § 46 (1) Bundesbaugesetz - BBauG - vom Rat der Stadt bereits beschlossen.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 13 a BBauG)

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind besonders nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht erkennbar. Auf die Anwendung des § 13 a Bundesbaugesetz - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - kann daher verzichtet werden.

9. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG wurde in der Zeit vom 16.03. 1981 bis 03. 04. 1981 durchgeführt.

Die erste Offenlegung fand in der Zeit vom 17. 12. 1984 bis 17. 01. 1985 und die 2. Offenlegung vom 18. 08. 1986 - 18. 09. 1986 statt.

Die in diesen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken wurden weitestgehend berücksichtigt, so daß die Festsetzungen als ausgewogen angesehen werden können.

10. Überschlägige Kosten (Stand 1986)

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen		ca. 730.000,-- DM
Ausbau der öffentlichen Grünflächen		ca. 260.000,-- DM
Straßenbaukosten / Erschließungsbeiträge	ca. 1.320.000,-- DM ca. 1.188.000,-- DM	
	ca. 132.000,-- DM	ca. 132.000,-- DM
Herstellung des Lärmschutzwalles		ca. 875.000,-- DM
Kostenanteil der Stadt		ca. 1.997.000,-- DM

Ferner fallen ca. 2.200.000,-- DM an Kanalbaukosten an, die über den Gebührenhaushalt gedeckt werden.

Dortmund, den 09. 04. 1987

i.V. Marker

G ü n t h e r
Ltd.Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 11.06.1987 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 BBauG dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 14.01.1992

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Ebbing
Städt. Oberverm.-Rat