1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Hu 123
- Kniepacker -

I. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Huckarde - Ortsteil Rahm - den Bereich zwischen der Jungferntalstraße (ab Einmündung Rahmer Straße - L 750 -) bis Höhe Haus Nr. 55, dem vorhandenen Wanderweg zwischen Jungferntalstraße in Höhe des Kath. Gemeindezentrums und Westhusener Straße, Westhusener Straße, Bundesbahnstrecke Dortmund-Hbf./Herne und Rahmer Str.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich umfaßt eine heute überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Huckarde, Rahm und der Siedlung Jungferntal.

Dieser Freiraum soll teilweise erhalten bleiben und als Fläche für die Fortstwirtschaft und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Für verschiedene öffentliche Einrichtungen sollen Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Die restlichen Flächen des Planbereiches sollen für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

III. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterungen zum Bebauungsplan

Den Belangen des Freiraumes als wesentliche Basisfunktion für alle Nutzungsarten kommt auch im Bebauungsplan Hu 123 eine große Bedeutung zu.

Da jedoch andere öffentliche Belange gleichrangig daneben stehen, waren die Belange objektiv abzuwägen.

Bei einem prognostizierten Wohnbauflächenbedarf von 92 ha für den Stadtbezirk Huckarde bis 1990 lassen sich Eingriffe in den Freiraum nicht vermeiden, zumal dieser Bedarf voraussichtlich nur zu ca. 60 % erfüllt werden kann.

Neben der Festsetzung von Forstflächen und öffentlichen Grünflächen sollen daher im Planbereich auch Wohnbauflächen und Bauflächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen beabsichtigt:

- im Nordosten des Planbereiches befindet sich ein wertvoller Waldbestand, der die Ortsteile Huckarde und Rahm/Jungferntal trennt und als Teil des Rahmer Waldes wichtige Freiraumfunktionen für die Stadtbezirke Huckarde und Mengede zu übernehmen hat.

...

Dieser Wald soll als Forstfläche festgesetzt werden. Der den Wald durchquerende Fußweg soll als öffentliche Grünfläche - Rad- und Wanderweg gesichert werden.

- das südlich an den Wald anschließende Gebiet wird heute teilweise als Grabeland genutzt. Diese Nutzung muß zwar zugunsten der Erschließung des Gesamtbereiches eingeschränkt werden, insgesamt soll jedoch dafür eine ausreichend große Kleingartendaueranlage entstehen. Innerhalb der Kleingartenanlage ist ein Standort für ein Vereinsheim vorgesehen. Der Hauptzugang soll von der Rahmer Straße aus erfolgen. Weitere Zugänge sollen jedoch sicherstellen, daß die Anlage dem Spaziergänger zur Verfügung steht.

- zwischen dem vorhandenen Bauspielplatz im Norden des Planbereiches und der geplanten Kleingartendaueranlage soll eine Sportanlage entstehen, die aus einem Normalspielfeld und einem 22 x 44 m großem Kleinspielfeld bestehen soll.

  Die Anlage wird ergänzt durch leichtathletische Anlagen, ein Umkleidegebäude und einen Parkplatz.

- die im Planbereich vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (kath. Gemeindezentrum mit Kirche und Kindergarten, Jugendfreizeitstätte, Karl-Exiushaus mit Altenbegegnungsstätte und Kindergarten sowie die Schule Rahmer Straße/Ecke Zum Kniepacker) werden unverändert weiter genutzt und entsprechend festgesetzt.

- östlich des kath. Gemeindezentrums ist eine städt. Jugendfreizeitstätte im Bau,* ebenfalls als Baufläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden soll. Der östlich angrenzende, bereits vorhandene Spielplatz soll durch die Jugendfreizeitstätte betreut werden. Er wird als Bauspiel- und Bolzplatz weiter genutzt und soll als Spielplatz für alle Altersstufen festgesetzt werden. Wegen des relativ großen Abstandes zur Wohnbebauung und wegen der Abschirmung durch die Garagenanlage und den Lärmschutzwall des Sportplatzes werden keine Beeinträchtigungen für die Bewohner erwartet.

*die am 8.11.83 eröffnet und

- die weiteren Freiflächen sollen als Wohnbaufläche erschlossen werden. Es sind Festsetzungen als reines bzw. allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen sollen neben Einfamilienhäusern in freistehender und verdichteter Form auch Mietwohnungen errichtet werden können.

Besondere Festsetzungen für die Nahversorgung sollen nicht getroffen werden, da ausreichende Einrichtungen im Bereich der Jungferntal- und Rahmer Straße vorhanden sind.

Sämtliche für die Neubebauung vorgesehenen Flächen werden durch keinerlei Lärmimmissionen belastet. Lediglich die vorhandene Bebauung an der Rahmer Straße wird durch den Verkehrslärm von Straße und Schiene beeinträchtigt. Nach dem Ausbau übergeordneter Straßen (OW III a und L 609) und der Verlegung des Personennahverkehrs auf die geplante Trasse durch Lütgendortmund wird hier die Verkehrsbelastung jedoch abnehmen.

...

Trotzdem soll durch textliche Festsetzung passiver Lärmschutz festgesetzt werden.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt unter den Gesichtspunkten einer größtmöglichen Verkehrsberuhigung. So sollen zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Kniepacker keine befahrbaren Verbindungen entstehen. Auch Schleichverkehre aus dem Bereich der Jungferntalsiedlung sollen durch die Trassierung und Gestaltung der neuen Erschließungsstraße (gepl. Straße "A") unterbunden werden. Soweit es die Belastungen zulassen, sollen die Straßen als Mischverkehrsflächen (Gleichberechtigung und gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Auto und Fußgänger) ausgebaut werden. Fuß- und Radwege, die vor allen Dingen zu den Erholungsflächen "Rahmer Wald" und Revierpark Wischlingen führen, ergänzen das Verkehrssystem.

Durch die beiden Buslinien 455 u. 462, die in der Rahmer Straße verkehren, ist der Planbereich an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle Huckarde der S-Bahn liegt in einer Entfernung von ca. 1000 m. Die noch heute vorhandene Nahverkehrsverbindung über die Emschertalbahn wird nach Fertigstellung der S-Bahnlinie über Lütgendortmund entfallen.

Die erforderlichen Spielplätze (gem. Rd. Erl. d. Innenministers vom 31.07.74) werden in ihren Einzugsbereichen festgesetzt.

Im Planbereich sind keine nach dem Denkmalschutzgesetz besonders festzusetzenden Gebäude vorhanden.

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgem. Wohngebiet	2,7 ha	
Reines Wohngebiet	4,6 ha	
Wohnbaufläche insges.		7,3 ha
kath. Gemeindezentrum	1,0 ha	
Jugendfreizeitstätte	0,5 ha	
K.-Exiushaus	0,5 ha	
Alfred-Adler-Schule	0,2 ha	
Baufl. f. d. Gemeinbedarf insges.		2,2 ha
Kleingartendaueranlage	6,7 ha	
Sportplatz	1,8 ha	
Spielflächen	1,0 ha	
Fußweg m. Begleitgrün	0,2 ha	
Grünfl. insges.		9,7 ha
Straßen, Wege u. öffentl. Parkplatz	1,9 ha	
Verkehrsfläche insges.		1,9 ha

...

Forstflächen	10,7 ha
Planbereich insgesamt	31,8 ha

Einwohner vorh.	ca. 130 E
Einwohnerzugang	ca. 825 E
Einwohner insgesamt	ca. 955 E

V. Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Das entsprechende Änderungsverfahren (Nr. 169) ist bereits eingeleitet.

VI. 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 IV (Umlegung) oder Teil V (Enteignung) des BBauG zu verfahren.

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 - soll daher verzichtet werden.

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

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 16.03.1981 - 03.04.1981 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt.

VIII. Überschlägige Kosten

Grunderwerbskosten (öffentl. Verkehrs-, Gemeinbedarfs- und öffentl. Grünflächen)		1 602 000,--DM
Gebäudeentschädigung		182 000,--DM
Abbruchkosten		26 000,--DM
Ausbau Sportplatzanlage	750 000,-- DM	
Umkleidegebäude	500 000,-- DM	
./. Zuschüsse Land NW	310 000,-- DM	
	940 000,-- DM	940 000,--DM

...

Dauerkleingärten		715 000,-- DM
Spielplätze		182 000,-- DM
Straßen- und Parkplatzbäume		122 500,-- DM
Kanalbaukosten		
innere Erschließung	2 400 000,-- DM	
äußere Erschließung	2 700 000,-- DM	
	5 100 000,-- DM	5 100 000,-- DM

Die Kanalbaukosten können sich um 1,6 Mio DM verringern, wenn durch Umbaumaßnahmen im Bereich der Boschstr. die Vorflut nach Norden soweit entlastet werden kann, daß in der Willstätter- und Jungferntalstr. keine Kanalerweiterungen notwendig werden.

Straßenbaukosten	1 800 000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge nach BBauG	1 620 000,-- DM	
Anteil der Stadt	180 000,-- DM	180 000,-- DM
Gesamtkosten der Stadt		9 049 500,-- DM

Dortmund, 13.10.83

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor