1. Ausfertigung

# B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan In N 102

- Westerbleichstraße -

für den Planbereich zwischen Lessingstraße, Uhlandstraße, Westerbleichstraße und Schützenstraße in Dortmund

## I. Allgemeines

Der Planbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Er schließt einen Teil des Bebauungsplanes 27 und ein kleines Teilstück (1 Grundstück) des Bebauungsplanes Nord III West/1 ein. Das Gebiet ist vorwiegend bebaut mit Wohnhäusern, gemischt genutzten Gebäuden und gewerblichen Einrichtungen.

## II. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet zwischen Schützenstraße, Mallinckrodtstraße, Uhlandstraße und Grüne Straße soll im Rahmen der generellen Zielsetzung der Wohnumfeldverbesserung ein Konzept der Verkehrsberuhigung und Modernisierung entwickelt werden.

Die südlichen Hälften der Baublöcke zwischen Lessingstraße, Uhlandstraße, Westerbleichstraße und Schützenstraße einschließlich der vorhandenen Grünflächen waren bisher als Reserveflächen für den Schulbau vorgesehen.

Nach dem Schulentwicklungsplan wurde der Schulstandort aufgegeben. Außerdem soll auf eine Verbreiterung der Westerbleichstraße verzichtet werden.

Hierdurch kann die vorhandene Bebauung ab Westerbleichstraße 51 erhalten bleiben.

Der westliche Baublock soll durch eine Baulückenschliessung an der Westerbleichstraße und durch eine Neubebauung an der Schützenstraße in seiner Blockform wiederhergestellt werden.

Außerdem ist an eine Neubebauung nördlich der vorhandenen Grünfläche gedacht. Der hier vorhandene Garagenhof und der gewerbliche Betrieb werden erhalten.

Die im Baublock zwischen Leibnizstraße, Lessingstraße, Uhlandstraße und Westerbleichstraße vorhandene Grünfläche soll bis zur Westerbleichstraße hin erweitert werden. Der Freiraum gegenüber der katholischen Kirche wird als öffentlicher Platz gestaltet.

Die ursprünglich über das Grundstück Uhlandstraße 8 vorgesehene Wegeverbindung zum Begegnungszentrum wird aufgegeben.

...

Durch die Gestaltung der Westerbleichstraße und des anschließenden Platzes sowie der geplanten Erweiterung der Grünanlage wird eine für den Fußgänger attraktive Verbindung angeboten. Um die Erreichbarkeit der Grünanlage für die Wohnbevölkerung im Quartier zu erhalten, wird die Neubebauung an der Schützenstraße geöffnet.

Die Art der Bebauung wird nach der überwiegend vorhandenen Nutzung des Planbereiches als besonderes Wohngebiet (WB) und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 Abs. 7 der Baunutzungsverordnung 1977 festgesetzt. Die notwendige Belebung des Gebietes wird dadurch gewährleistet. Andererseits soll Wohnen auch künftig die vorherrschende Nutzung bleiben. Für die z. Zt. nicht bebauten Teile des Planbereiches sind allgemeine Baugebiete vorgesehen.

In den öffentlichen Grünanlagen werden Kinderspielmöglichkeiten vorgesehen, und zwar östlich der Leibnizstraße Spielbereiche A - C und westlich der Leibnisstraße Spielbereich C. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist der Spielbereich B an einem Standort konzentriert. Um die vorhandene Wohnnutzung nicht wesentlich zu beeinträchtigen, werden die Anlegung eines Bolzplatzes und eines Abenteuerspielplatzes ausgeschlossen. Das vorh. Ballspielfeld soll zugunsten anderer Spielplatznutzungen aufgegeben werden. Ergänzt aufgrund der Für die im Bebauungsplan im WA-Gebiet an der Schützenstraße mit einem Gitterraster versehene Fläche und für die private Grünfläche in deren Nachbarschaft ist eine Eingrünung im Einvernehmen mit dem Grünflächenamt der Stadt Dortmund vorzunehmen, damit ein nahtloser Übergang zur öffentlichen Grünanlage gewährleistet wird. Aus diesem Grunde ist hier auch eine Einfriedigung ausgeschlossen.

Auflage des Regierungspräsidenten v. 08.06.84

III. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für eine angestrebte Wohnumfeldverbesserung werden die Westerbleichstraße und die Leibnizstraße als Mischnutzfläche festgesetzt (Verkehrsberuhigung).

Für den übrigen Planbereich ist durch Einbau von geeigneten Lärmschutzfenstern sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in Aufenthaltsräumen 35 dB(A) tags und in Schlafräumen 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Außentüren nicht überschritten wird (siehe auch Hinweis im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BBauG).

Für die Lessingstraße und Uhlandstraße ist später im Rahmen einer weiteren Wohnumfeldverbesserung eine Verkehrsberuhigung zu erwarten.

IV. Bestehendes Planungsrecht

| | |
|---|---|
| Flächennutzungsplan: | Gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche - Volksschule - u. Symbole für Spielplätze |
| Bebauungspläne: Nr. 27: | Straßenbegrenzungslinien u. Fläche für öffentliche Nutzung - Schule - |
| Nord III West/1: | öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage - |

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird gleichzeitig durchgeführt - 180. Änderung -.

V. Ergebnis der Bürgeranhörung

Am 02.10.81 wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke und die Auswirkungen der Planung den Bürgern in einer öffentlichen Versammlung vorgestellt bzw. der Planinhalt mit ihnen erörtert.

- Die Äußerungen der Bürger beziehen sich fast ausschließlich auf die geplanten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Westerbleichstraße u. Leibnizstraße.

Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes zweitrangig, da sie nicht zu den Festsetzungen gehören.

- Die Bebauung entlang der Schützenstraße sollte in geschlossener Form errichtet werden, damit der Blockinnenraum vor Lärm geschützt ist. Außerdem sollte die Wiederbebauung an der Westerbleichstraße vorgenommen werden, bevor irgend etwas an der Schützenstraße gemacht wird.

An der Schützenstraße wird nach einer Neubebauung eine etwa 20 m breite Öffnung zur öffentlichen Grünfläche verbleiben. Diese Öffnung ist wünschenswert als Verbindung des Grünzuges zwischen Schützenstraße und dem Freizeitzentrum an der Leopoldstraße.

Außerdem ist die Grünfläche im Blockinnenbereich ein Bestandteil eines wichtigen Grünzuges im Stadtbezirk Nord.

Eine Wiederbebauung der Baulücken vor dem endgültigen Ausbau der Verkehrsflächen wird angestrebt.

Die Auswertung der Bürgeranhörung hat zu keiner Veränderung des Planungskonzeptes geführt.

VI. Städtebauliche Zahlenwerte

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Größe des Planbereiches | 6,08 ha |
| 2. | Allgemeines Wohngebiet | 2,18 ha |
| 3. | Besonderes Wohngebiet | 0,38 ha |
| 4. | Öffentliche Grünfläche | 1,10 ha |
| 5. | Private Grünfläche | 0,03 ha |
| 6. | Öffentliche Verkehrsfläche | 2,39 ha |
| 7. | Neue Wohneinheiten | ca. 80 |

...

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

VIII. Kosten

Der Gemeinde werden nach überschlägiger Ermittlung folgende Kosten entstehen:

| | | |
|---|---|---|
| Straßenbaukosten für die Schützenstraße | ca. | 500.000,-- DM |
| Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in Wohngebieten, die nicht direkt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht werden | ca. | 4.000.000,-- DM |
| Grünplanerische Gestaltungsmaßnahmen | ca. | 500.000,-- DM |
| Grunderwerb | ca. | 4.000,-- DM |
| Abbruchskosten | ca. | 8.000,-- DM |
| | ca. | 5.012.000,-- DM |
| abzügl. Zuschüsse | ca. | 2.850.000,-- DM |
| | ca. | 2.162.000,-- DM |
| KAG-Beiträge durch Erlaß einer Satzung | ca. | 133.000,-- DM |
| Kosten der Stadt | ca. | 2.029.000,-- DM |

Dortmund, 21.10.1982

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl I. S. 949) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.12.1983 bis 12.01.1984 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 13.01.1984

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

R e i f f
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 29.03.1984 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 Satz 1 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) dem Bebauungsplan In N 102 beigefügt.

Dortmund, 30.03.1984

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

R e i f f
Abteilungsleiter