1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN In O 217

- vorhandene Kleingartendaueranlage (KGDA)

"Frohe Arbeit"

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Ostseite der vorhandenen Bebauung an der Semerteichstraße und Rathenaustraße, Westgrenze der Dauerkleingartenanlage "Franz Wergin", Strohnstraße und Südgrenze der Dauerkleingartenanlage "Kipsburg".

Die KGDA kann durch die nördlich anschließende KGDA "Kipsburg" und von der Strohnstraße bzw. Rathenaustraße erreicht werden.

Das bestehende Vereinsheim liegt in der Mitte der Anlage. Seine Lage wird durch Baugrenzen und die vorhandenen Parkplätze an der Strohnstraße durch eine Fläche für Stellplätze gesichert.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Nach § 1 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) sind Dauerkleingärten wie folgt definiert:

> "Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist."

Aus diesem Grund sollen langfristig für alle im Dortmunder Stadtgebiet vorhandenen Kleingärten Bebauungspläne aufgestellt werden.

Allerdings sind einige Kleingartenanlagen in ihrem Bestand erheblich gefährdet, da nach § 16 (3) BKleingG Pachtverhältnisse von Kleingartenanlagen, deren Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, mit Ablauf des 31.03.1987 enden. Um aber den Bedürfnissen einer großen Zahl von Bürgern sowie dem Grundsatz der Gleichbehandlung dieser Anlage mit bereits durch Bebauungsplan gesicherten Rechnung zu tragen, soll ein entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

Um dieses Ziel zu erreichen und die Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist es notwendig, entsprechend § 16 Abs. 4 BKleingG bis spätestens 31.03.1987 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch diese Aufstellung soll also ausschließlich die Nutzung des Bereiches als Dauerkleingartenanlage sowie der Bestand des Vereinsheimes und der Stellplatzanlage gesichert werden.

...

Für die östlich und nördlich anschließenden KGDA "Kipsburg" und "Franz Wergin" wird im Rahmen des Bebauungsplanes In O 209 eine planungsrechtliche Sicherung vorgenommen.

3. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der v. g. Zielsetzung und der des neuen Flächennutzungsplanes, bei dessen Aufstellung das Erfordernis und die grundsätzliche Eignung erneut festgestellt wurden, wird die Art der Nutzung im Plangebiet als Grünfläche - Kleingartendaueranlage - festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO beschränkt sich auf das vorhandene eingeschossige Vereinsheim. Auf die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da das Gebäude in seiner flächenmäßigen Ausdehnung und seinem Standort durch eine festgesetzte Baugrenze eindeutig definiert ist.

3.2 Verkehr und Erschließung

3.2.1 Anbindung

Die KGDA ist durch die KGDA "Kipsburg" vom Westfalendamm aus fußläufig zu erreichen. Sie ist außerdem über die Strohnstraße und Rathenaustraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

An der Strohnstraße ist eine Stellplatzanlage im Eingangsbereich vorhanden, die als Fläche für Stellplätze festgesetzt wird. Der Polizeipräsident hat im Anhörungsverfahren nach § 2 Abs. 5 BBauG in verkehrspolizeilicher Hinsicht keine Bedenken geäußert.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahnlinien nach Hörde und Aplerbeck mit den Haltestellen Willem-van-Vloten-Straße und Voßkuhle sowie durch die Buslinien 453 und 463 in Richtung Schüren gegeben.

3.3 Spielflächen

Für die Kleingartenjugend ist ein Spielplatz in der Anlage vorhanden.

...

3.4 Immissionsschutz

Die KGDA ist zur Strohnstraße und zur Rathenaustraße hin mit einer mindestens 2 m hohen Hecke umgeben. Außerdem ist zum Westfalendamm (B 1) hin die KGDA "Kipsburg" und tlw. zur Strohnstraße hin die KGDA "Franz Wergin" vorgelagert. Zur vorhandenen Bebauung an der Semerteichstraße und Rathenaustraße sind Mauern und Hintergebäude vorhanden. Der Freizeit- und Erholungswert wird somit durch Verkehrslärm nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Nahbereich der KGDA sind jedoch Gewerbebetriebe entlang der Semerteichstraße vorhanden. Es sind daher höhere Lärmimmissionswerte als üblich hinzunehmen, als in einem nicht vorbelasteten Bereich. Im vorliegenden Fall gilt als Immissionsrichtwert tagsüber 60 dB(A) und nach 45 dB(A), den auch die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung hinnehmen muß. Da gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG Kleingärten nach ihrer Beschaffenheit entsprechend ihrer vorgeschriebenen Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind, ist bei der Beurteilung von Lärmimmissionen grundsätzlich nur die Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu berücksichtigen.

3.5 Bodenbelastung

Die KGDA liegt außerhalb von Altlastengebieten.

Durch die chemische Untersuchungsanstalt der Stadt Dortmund wurde im Rahmen des Schwermetallmeßprogrammes die KGDA "Frohe Arbeit" auf mögliche Belastungen des Bodens und der Pflanzen untersucht. Hierbei stellte sich eine 0,33 %ige Richtwertüberschreitung für den Bleigehalt bei Salat heraus. Eine überhöhte Bodenbelastung durch Schwermetalle wurde nicht festgestellt. Da die vorgenannte geringe Richtwertüberschreitung keine Gefährdung des Gemüseanbaues bewirkt, sind konkrete Anbauempfehlungen nicht erforderlich.

4. Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Auf eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde nach § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG verzichtet, da die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den bereits vorhandenen Nutzungen entsprechen.

6. Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke im Planbereich und der Umgebung stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Sie sollen weiterhin kleingärtnerisch genutzt werden. Die restlichen Grundstücke sind möglichst auf freiwilliger Basis zu erwerben. Andernfalls ist nach Teil V des BBauG zu verfahren.

...

7. Städtebauliche Zahlenwerte

Private ~~Öffentliche~~ Grünfläche	ca. 3,20 ha.
Größe des Planbereiches	ca. 3,20 ha.

8. Kosten

Kosten für den Grunderwerb	ca. 750.000,-- DM.

Dortmund, 04.04.1986

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 11.06.1987 beschlossen, in der Begründung vom 04.04.1986 auf Seite 4 unter Punkt 7. "Städtebauliche Zahlenwerte" die Bezeichnung öffentliche Grünfläche zu streichen und durch private Grünfläche zu ersetzen.

Dortmund, 15/7/87

von der Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.08.1986 bis 25.09.1986 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 27/1/87

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

von der Mühlen

von der Mühlen
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 11.12.1986 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) dem Bebauungsplan beigefügt.

Dortmund, 27/1/87

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

von der Mühlen

von der Mühlen
Abteilungsleiter