1. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan In O 218

- Teilbereich der vorhandenen Dauerkleingartenanlage "Schrebergärten 06" -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den südlich des Westfalendammes - B 1 - (ausschließlich einer Bautiefe), östlich der Kohlgartenstraße, nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße und westlich der vorhandenen Wohnbebauung Wiesnerstraße liegenden Teilbereich der vorhandenen Dauerkleingartenanlage (DKGA) "Schrebergärten 06" einschließlich der - ebenfalls vorhandenen - daran angrenzenden Grünfläche.

Die vg. Bautiefe am Westfalendamm wird durch den Bebauungsplan In O 209/1 später abgedeckt. Der restliche Teil der DKGA "Schrebergärten 06" südlich der Tewaagstraße ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 36 bereits als öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten - gesichert.

Die DKGA ist über die Rosa-Luxemburg-Straße zu erreichen.

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 31.03.87 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, war es notwendig, entsprechend § 16 (4) BKleingG bis spätestens 31.03.87 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch diesen Bebauungsplan soll ausschließlich die Nutzung des Bereiches als Dauerkleingartenanlage sowie die vorhandene öffentliche Grünfläche mit Fußweg planungsrechtlich gesichert werden.

3. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Vereinsheim ist nicht erforderlich, da sich dieses im anderen Teil der Dauerkleingartenanlage südlich der Tewaagstraße befindet.

...

3.2 Verkehr und Erschließung

3.2.1 Anbindung

Die DKGA ist über die Rosa-Luxemburg-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

In der Rosa-Luxemburg-Straße und in der Tewaagstraße sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorhanden.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Stadtbahnlinien U 41 nach Hörde mit der Haltestelle "Karl-Liebknecht-Straße" und U 47 nach Aplerbeck mit der Haltestelle "Kohlgartenstraße" sowie durch die Buslinien 453 nach Aplerbeck und 463 nach Schüren mit der Haltestelle "Rathenaustraße" gegeben.

3.3 Immissionsschutz

Der Bereich des In O 218 wurde so gewählt, daß im Planbereich selber keine Immissionsschutzfestsetzungen erforderlich sind; nach Berechnungen der von der B 1 ausgehenden Lärmemissionen anhand der Verkehrsmenge liegt die Lärmbelastung an der Nordgrenze des B-Planes In O 218 bei ~~65 dB(A)~~ 60 dB(A)* tags, so daß der in der DIN 18005 angegebene Planungsrichtpegel (DKGA vergleichbar mit Allgem. Wohngebiet) unter Berücksichtigung des Toleranzbereiches bei gegebener Vorbelastung nicht überschritten wird.

Der direkt an die B 1 angrenzende - nicht im B-Plan In O 218 enthaltene-Teil der DKGA "Schrebergärten 06" wird einschließlich der Lärmschutzproblematik im B-Plan In O 209/1 geregelt.

3.4 Bodenbelastung

Die DKGA liegt außerhalb von Altlastengebieten.

Durch die Chemische Untersuchungsanstalt der Stadt Dortmund wurde im Rahmen des Schwermetallmeßprogrammes die DKGA "Schrebergärten 06" auf mögliche Belastungen des Bodens und der Pflanzen untersucht.

Hierbei stellten sich Richtwertüberschreitungen im Boden heraus, und zwar für Blei von 76,4 % und Zink von 29,4 %. Diese Richtwertüberschreitungen bedingen aber nicht gleichzeitig eine Überschreitung der Pflanzenrichtwerte, die bestimmte Anbauempfehlungen erfordern.

Außerdem stellte sich eine Richtwertüberschreitung für den Cadmiumgehalt bei Möhren von 2,0% heraus. Da diese geringe Richtwertüberschreitung keine Gefährdung des Gemüseanbaus bewirkt, sind konkrete Anbauempfehlungen nicht erforderlich.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) 1985 stellt den Bebauungsplanbereich als Grünfläche dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit aus dem F-Plan entwickelt.

...

* geändert gemäß Verfügung des RP Arnsberg vom 14.07.1988

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Auf eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde nach § 2a Abs. 4 Nr. 2 BBauG verzichtet, da die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den bereits vorhandenen Nutzungen entsprechen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 14.09.-14.10.87 statt. Während der Auslegungsfrist sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

6. Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen weiterhin kleingärtnerisch genutzt werden. Sie sollen möglichst auf freiwilliger Basis erworben werden. Andernfalls ist nach Teil V des BauGB zu verfahren.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches	ca. 2,15 ha
Private Grünfläche - DKGA -	ca. 1,05 ha
Öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage -	ca. 1,10 ha.

8. Kosten

Für den Grunderwerb werden der Stadt Dortmund voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 3,3 Mio DM entstehen.

Dortmund, 2/2/88

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 03.03.1988 beschlossen, dem Bebauungsplan diese Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB beizufügen

Dortmund, 29.4.88

von der Mühlen

Von der Mühlen
Abteilungsleiter