1. Ausfertigung

4

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan In W 203
- Sanierungsgebiet Dorstfeld-Süd -

Planbereich zwischen Nord- und Ostgrenze des Dorstfelder Friedhofes bis zur südlichen Begrenzung, von hier Ostseite des geplanten Friedrich-Henkel-Weges bis zur alten Twerskuhle, Nordseite Rheinlanddamm (B 1), Ostseite S-Bahnstrecke Bochum/Dortmund, Südseite der Straße Oberbank bis zur Wittener Straße, einschließlich des Kreuzungsbereiches mit der Hügelstraße, Nordseite Wittener Straße bis zum Grundstück Wittener Straße 91, die Wittener Straße nach Osten überquerend bis zum Schnittpunkt mit der S-Bahnstrecke, Westseite dieser Strecke bis zur Straße Oberbank, Nordseite Oberbank, Ostseite S-Bahnstrecke und Westseite Dorstfelder Friedhof* in Dortmund-Dorstfeld.

* einschließlich der Fußgängerbrücke über S-Bahntrasse

ergänzt durch Ratsbeschl. vom 22.03.1979

I. Grundsätze und Ziele des Bebauungsplanes

Der Planbereich liegt nördlich der B 1 zwischen dem vorhandenen Wohnquartier Oberdorstfeld und dem Emschertal und umfaßt hauptsächlich Teilflächen der ehemaligen Zeche Dorstfeld II/III.

Bereits 1968-69 wurde der ursprüngliche Gedanke, das ehemalige Zechengelände gewerblich zu nutzen, aufgegeben. Der damals aufgestellte Bebauungsplanentwurf Df 105 war somit zu ändern. Den Anstoß für die Änderung dieses Planentwurfs gaben die Planungen im Universitätsbereich sowie die S-Bahn- und Straßenplanung im Bereich Dorstfeld-Süd.

Heute ist der Planbereich Bestandteil des Sanierungsgebietes Dorstfeld-Süd sowie Entwicklungsgebiet für den Bau neuer Wohnungen und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich.

Westlich unmittelbar an den Planbereich angrenzend liegt der Haltepunkt 'Dorstfeld-Süd' der im Bau befindlichen S-Bahn. Im Nahbereich dieses Haltepunktes sind inzwischen ca. 700 Mietwohnungen gebaut worden. Im Südwesten des Planbereiches ist in den vergangenen Jahren die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Unfallforschung entstanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bis heute überwiegend brach liegende städtische Gelände östlich und westlich der S-Bahn städtebaulich geordnet und in großen Teilen für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden.

Im einzelnen werden mit dem Bebauungsplan die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- Ausweitung des Siedlungsbereiches Oberdorstfeld unter Ausnutzung der Standortgunst am zukünftigen S-Bahnhaltepunkt.

- Angebot von Bauland für Eigenheime in verdichteter Bauweise.

...

- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen. Standortsicherung für einen Kindergarten, ~~xxxx~~ für ein kath. Gemeindezentrum und ein ev. Gemeindezentrum.
  ergänzt durch Ratsbeschl. vom 22.03.79
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes durch Ausweisung von Bauflächen für Dienstleistungsbetriebe und störungsarmes Gewerbe.

- Verbesserung der räumlichen und sozialen Integration der Dortmunder Universität in die Stadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes In W 203 - Sanierungsgebiet Dorstfeld-Süd - berücksichtigt die Aussagen des Entwicklungsprogramms der Stadt Dortmund 1990. Mit der Sicherung von Wohnbauland wird ein Beitrag zum Einfamilienhausprogramm der Stadt Dortmund geleistet. Durch die Sicherung von Freiräumen soll das Wohnumfeld für die Wohnbebauung in Dorstfeld-Süd verbessert werden.

II. Erläuterungen zum Planinhalt

1. Nutzung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zukünftigen guten Erreichbarkeit im öffentlichen Nahverkehr und im Individualverkehr ein vorzüglicher Standort für citynahes Wohnen und Arbeiten.

- Im Bereich zwischen S-Bahn und geplantem Friedrich-Henkel-Weg soll der vorhandene Wohnschwerpunkt durch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung abgerundet werden. Auf Grundstücken von durchschnittlich 300 m^2 sind unterschiedliche Eigenheimformen geplant. Besondere Bedeutung wird im Zuge dieser Planung dem individuell zu gestaltenden Reiheneigenheim beigemessen.

- Als Sonderform des Reiheneigenheimes ist an drei Stellen des geplanten Wohngebietes (geplante Straßen C, D und E) ein Haustyp vorgesehen, bei dem außer zwei Vollgeschossen noch ein Untergeschoß angeordnet werden soll. In diesem zusätzlichen Geschoß sind die zum Haus gehörigen Stellplätze (Garagen) unterzubringen, für die sonst kein Platz vorgesehen ist.

- Um diesen Haustyp (Stadthaus) zu ermöglichen, das Entstehen von voll dreigeschossigen Häusern jedoch auszuschliessen, ist in den betreffenden Baugebieten die zulässige Traufhöhe festgesetzt.

  Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen der engen Reihenhausgrundstücke und zur Erzielung einer minimalen Einheitlichkeit und Ruhe der äußeren Erscheinung wird die Aufstellung einer Gestaltungssatzung erwogen.

...

- Der parallel zur zukünftigen S-Bahn geplante Grünzug bildet den Übergang von der vorhandenen Hochhausbebauung (Hannibal) zur geplanten Eigenheimbebauung. Er beinhaltet die notwendige Freiflächenergänzung zur Hochhausbebauung und nimmt zusätzlich die öffentlichen Kinderspielplätze, Typ A und B, auf, deren Einzugsbereich über den vorliegenden Bebauungsplan hinausreicht.

- Die Spielplätze des Typs C liegen innerhalb des eigentlichen Baugebietes.

  Die Standorte der Spielplätze im Grünzug sind von den Eingängen zum S-Bahnhof und von den offenen Gleisanlagen abgerückt, so daß sich für spielende Kinder keine Gefahren ergeben. Durch die Festsetzung einer Fläche mit dichter Baum- und Strauchbepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG wird die Anlage konkreter Sicherungsmaßnahmen gewährleistet.

- Das Gelände zwischen Friedrich-Henkel-Weg und der B 1 bzw. der NS IX soll einer Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe zugeführt werden. Wegen der Nachbarschaft zum Wohngebiet kommen nur störungsarme Betriebe in Frage.

- Auf dem Gelände zwischen S-Bahn und Vogelpothsweg kann neben dem katholischen Gemeindezentrum* eine gemischt genutzte Bebauung errichtet werden. Zusätzlich sind auf diesem Gelände nördlich der Straße Oberbank ca. 75 öffentliche Stellplätze in Zuordnung zum S-Bahnbahnhof vorgesehen (Park and Ride).

- Das Gelände westlich Vogelpothsweg wird für eine überwiegende Wohnbebauung gesichert. Ein Teil der alten Zechengebäude Ecke Oberbank/Wittener Straße ist aus der Sicht der Denkmalpflege als erhaltenswert einzustufen. Die Gebäude sollten einer Nutzung zugeführt werden, die der Kommunikation und der Freizeitgestaltung im gesamten Wohnschwerpunkt Dorstfeld-Süd dienen.

2. Erschließung

- Äußere Erschließung

  Die Erschließung des Bereiches erfolgt durch die Wittener Straße, die Oberbank und den Friedrich-Henkel-Weg.

  Nach dem Bau der städtischen Hauptverkehrsstraße NS IX mit Verknüpfung der B 1 wird der Planbereich auf kürzestem Wege an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden sein. Die Versorgung mit dem öffentlichen Nahverkehr wird bis zur Aufnahme des S-Bahnbetriebes durch zwei Buslinien mit Haltestellen in der Straße Sengsbank und in der Wittener Straße hergestellt.

* und dem ev. Gemeindezentrum
ergänzt durch Ratsbeschl. vom 22.03.1979

...

- Innere Erschließung

  Mit dem gewählten Erschließungssystem wird das Ziel verfolgt, möglichst jedes Grundstück durch eine Straße direkt zu erschließen, ohne übermäßigen Kfz-Verkehr in das Wohngebiet zu führen. Die Stichstraßen sind kleinen, überschaubaren Wohnquartieren zugeordnet. Ihre Enden sind durch Fußwege miteinander verbunden.

  Im Bereich der Stadthäuser mit der dazugehörigen dichten Folge von Grundstückszufahrten soll der Bordstein durchgehend abgesenkt werden.

* III. Natürlicher Bestand

Das Gelände fällt gleichmäßig von Norden nach Süden und im östlichen Bereich nach Osten zum Emschertal.
An der Nord- und Westgrenze sind erhebliche Abgrabungen, die noch auf die Zechenanlagen zurückzuführen sind. Durch die Aufschüttungen und Aufräumarbeiten im Zuge der Zechenstillegung sind Gründungsschwierigkeiten zu erwarten.

IV. Umweltschutz

Negative Beeinträchtigungen sind für den zur Diskussion stehenden Wohnstandort durch den Verkehrslärm von der B 1 (ca. 150 m vom südlichen Gebietsrand) und von der geplanten NS IX (ca. 300 m vom östlichen Gebietsrand) zu erwarten.

Die Lärmemission (theoretischer Wert ohne Schutzmaßnahmen ca. 60 dB(A)) im Süden) entsprechen in den südlichen und östlichen Randzonen des Planbereiches den Werten, die an Hauptverkehrsstraßen gemessen werden. Es ist zu erwarten, daß die Lärmbelästigung auf den genannten Straßen weiter anwächst und damit die Wohnqualität im Neubaugebiet verstärkt beeinträchtigt wird.

Die gegebenen und erwarteten Lärmbelästigungen schließen eine mehrgeschossige Wohnbebauung in den Randzonen des projektierten Wohngebietes aus. Aus diesem Grunde wird hier eine sich selbst schützende ein- bis zweigeschossige Bebauung vorgeschlagen.

Zur weiteren Minderung des Verkehrslärms ist entlang der B 1 ein Lärmschutzwall geplant.

* Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Grünzug mit Fußweg. Der Fußweg soll von dem Universitätsgelände die B 1 überbrückend über den Turmbahnhof der DB bis nach Unterdorstfeld führen. Die angrenzenden Wohnbereiche werden durch den Fußweg angebunden. Im Bereich der Straße "Bummelberg" wird eine Fußgängerbrücke über die S-Bahnstrecke Bochum - Dortmund festgesetzt, damit eine direkte Verbindung zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem geplanten Grünzug und dem Park (z. Z. Friedhof) hergestellt ist. Heute besteht hier zwar kein öffentlicher Fußweg, jedoch existiert hier seit jeher eine Fußwegverbindung, die durch den S-Bahnbau getrennt wird.

ergänzt durch Ratsbeschluß vom 22.03.79

V. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches		31,11 ha
Öffentliche Grünflächen		7,34 ha
a) öffentliche Kinderspielplätze	1,00 ha	
b) Grünfläche einschl. Fußwege	2,11 ha	
c) Park (z. Z. Friedhof)	4,23 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen		6,02 ha
Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten		0,32 ha
Allgemeines Wohngebiet		9,75 ha
Mischgebiet		3,15 ha
Kerngebiet		4,53 ha
Wohneinheiten		380 WE
Einwohner		1.150 E
Einwohnerdichte $\frac{1.150}{9,75 + 3,15} =$		89 E/ha

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

In der Zeit vom 28.10. bis 25.11.77 lagen die Vorentwurfsplanungen für den Planbereich In W 203 beim Planungsamt der Stadt öffentlich aus.
In den öffentlichen Bürgerversammlungen am 08.11.77 und am 25. 11.77 in Dortmund-Dorstfeld wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Bebauungsplanbereich In W 203 dargelegt und die Auswirkungen aufgezeigt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung gegeben. Wesentliche Änderungen der Planung haben sich durch das Verfahren nicht ergeben. Die Veranstaltungen wurden entsprechend bekannt gemacht.

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich bereits zum größten Teil im Besitz der Stadt Dortmund. Durch den Bebauungsplan wird der südliche Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Dorstfeld-Süd" überplant. Die noch notwendigen Maßnahmen zur Sanierung dieses Bereiches werden auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes durchgeführt.

...

VIII. Überschlägige Kosten und vorgesehene Finanzierung (Stand 1977)

a) Kanalbaukosten	ca.	4.223 Mio DM
b) Straßenbaukosten	ca.	3.200 Mio DM
c) Grünflächen	ca.	0.992 Mio DM
Straßenbäume	ca.	0.150 Mio DM
d) Kindergarten	ca.	0.900 Mio DM
e) Fußgängerbrücke ca. 0,400 Mio DM	Summe ca.	~~9.465 Mio DM~~
		9,865 Mio DM

ergänzt durch Ratsbeschl. vom 22.03.79

Von den unrentierlichen Kosten werden (vorbehaltlich der späteren Anerkennung durch das Land) mindestens zwei Drittel durch Zuschüsse von Bund und Land getragen.

Dortmund, 27.04.78

Dr.-Ing. Gellinek
Stadtrat

G l a s e r
Städt. Verm.-Dir.

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 31.07.78 bis 31.08.78 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 15.09.78

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

R e i f f
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 22.03.79 diese Begründung einschließlich der Änderungen und Ergänzungen nach § 9 Abs. 8 Satz 1 des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) dem Bebauungsplan In W 203 beigefügt.

Dortmund, 23.04.79

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

R e i f f
Abteilungsleiter