1. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan In W 208

- vorhandene Dauerkleingartenanlagen (DKGA) "Bolmketal" und "Sonnenblick" -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den östlich der DKGA "Emschertal" zwischen Emscher, Bolmker Weg und Bundesbahnnahverkehrsstrecke Do-Hbf - Unna liegenden Bereich der vorhandenen DKGA "Bolmketal" und"Sonnenblick".

Die DKGA sind über mehrere Zugänge erreichbar.

In den Zentren der beiden Anlagen sind die Vereinsheime vorhanden.

Stellplätze für Kfz sind in der DKGA "Sonnenblick" vorhanden, desweiteren stehen noch öffentliche Parkplätze am Bolmker Weg und westlich der DKGA "Bolmketal" zur Verfügung.

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, war es notwendig, entsprechend § 16 Abs. 4 BKleingg bis spätestens 31.03.1987 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch diesen Bebauungsplan soll ausschließlich die Nutzung des Bereiches als Dauerkleingartenanlage sowie der Bestand der Vereinsheime und der Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden.

3. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vg. 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 (private) Grünfläche - Dauerkleingartenanlage - festgesetz. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO beschränkt sich auf die vorhandenen eingeschossigen Vereinsheime. Auf die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wurde verzichtet, da die Gebäude in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung und ihrem Standort durch eine festgesetzte Baugrenze eindeutig definiert sind.

...

3.2 Verkehr und Erschließung

3.2.1 Anbindung

Die DKGA sind über die Straße "Bolmker Weg", den Fußweg entlang der Bundesbahnstrecke und den Weg von der Strobelallee zur Bolmke an das örtliche Verkehrs- und Wegenetz angeschlossen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

In der DKGA "Sonnenblick" sind Parkplätze vorhanden, die als Fläche für Stellplätze festgesetzt werden. Außerdem stehen den Kleingartenpächtern und Besuchern im öffentlichen Straßenraum am Bolmker Weg und am Weg von der Strobelallee zur Bolmke weitere öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Straßenbahnlinie 406 mit Haltestelle am Westfalenstadion, die Buslinie 443 mit Haltestelle am Max-Planck-Gymnasium (Ardeystraße) und die Nahverkehrsstrecken N 42, N 51 und N 52 der Deutschen Bundesbahn mit Haltepunkt Westfalenhalle gegeben.

3.3 Spielflächen

Für die Kleingartenjugend sind Spielplätze in den Anlagen vorhanden.

3.4 Immissionsschutz

Durch die Bundesbahnstrecke (DB-Strecke) Dortmund/Hbf - Unna werden die DKGA an ihrer Nordseite flankiert. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur DB-Strecke sind die Kleingartenanlagen als vorbelastet einzustufen.

Im vorderen Bereich der DKGA "Bolmketal" liegt die DB-Strecke tlw. im gleichen Niveau. Nur hier werden die Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung überschritten.
Überwiegend verläuft die DB-Strecke aber in Troglage, aufgrund deren Abschirmwirkung die Schallbelastung dort unterhalb des Lärmrichtwertes liegt. Der Mischgebiets-Lärmrichtwert von 60 dB(A) wird damit nahezu im gesamten Planbereich eingehalten. Die punktuelle Überschreitung dieses Richtwertes im äußersten nordwestlichen Planbereich rechtfertigt daher nicht die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

Darüber hinaus verläuft entlang der DB-Strecke eine etwa 1 m starke Gichtgasleitung, die durch Buschwerk dicht eingegrünt ist. Zwischen dieser Leitung und der DKGA liegt ein Fußweg. Die Kleingartenanlagen selbst sind zum Fußweg mit einer ca. 2 m hohen Hecke eingefriedigt. Die beschriebene Situation führt zu einer guten optischen Abschirmung zur Lärmquelle. Ferner handelt es sich bei der Bahnanlage nicht um eine Schnellverkehrsstrecke. Außerdem liegen die DKGA in unmittelbarer Nähe des Haltepunktes Do-Westfalenhalle (Geschwindigkeitsbegrenzung durch An- und Abfahrten).

Die DKGA "Sonnenblick" besteht seit 1924, die DKGA "Bolmketal" seit 1932.

Beschwerden der Kleingartenpächter gegen Lärmeinwirkungen durch die DB-Strecke sind bisher nicht bekannt geworden. Damit kann festgestellt werden, daß der Freizeit- und Erholungswert im vorderen Bereich der DKGA "Bolmketal" tolerierbaren Beeinträchtigungen unterliegt.

...

3.5 Bodenbelastung

Die DKGA liegen außerhalb von Altlastengebieten. Durch die Chemische Untersuchungsanstalt der Stadt Dortmund wurde im Rahmen des Schwermetallmeßprogrammes die DKGA auf mögliche Belastungen des Bodens und der Pflanzen untersucht. Hierbei stellten sich in der Anlage "Sonnenblick" Richtwertüberschreitungen im Boden heraus und zwar für Blei von 34,5 %. Diese Richtwertüberschreitung bedingt aber nicht gleichzeitig eine Überschreitung der Pflanzenrichtwerte, die bestimmte Anbauempfehlungen erfordern. Eine Richtwertüberschreitung bei Gemüse wurde nicht festgestellt.

4. Flächennutzungsplan

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

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. Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 25.08.-25.09.1986 statt. Die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind berücksichtigt worden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Planbereich stehen überwiegend im Eigentum der Stadt. Sie sollen weiterhin kleingärtnerisch genutzt werden. Die restlichen Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis zu erworben werden. Andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des BauGB zu verfahren.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches	ca. 11,2 ha
private Grünfläche	ca. 11,2 ha

8. Kosten

Kosten für den Grunderwerb	ca. 40 000,-- DM
Abbruchkosten	ca. 15 000,-- DM
insgesamt	ca. 55 000,-- DM

Dortmund, 29/7/88

v. d. Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.12.1988 bis 05.01.1989 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 8.6.89

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

v. d. Mühlen

v o n d e r M ü h l e n
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat am 20.04.1989 beschlossen, diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan beizufügen.

Dortmund, 8.6.89

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

v. d. Mühlen

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