1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g
z u m
B e b a u u n g s p l a n Lü 108
- Auf der Kiste -

I. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Lütgendortmund - Ortsteil Marten - den Planbereich zwischen Ostseite der Germaniastraße, Südostseite des Schmechtingsbaches bis zur Martener Straße (L 656), Südseite der Martener Straße bis zur Steinhammerstraße, Nordwestseite der Steinhammerstraße bis zur Bundesbahnstrecke DO-Dorstfeld - DO-Lütgendortmund, nach Westen verlaufend entlang der Nordseite der Bundesbahnstrecke bis zur Ostseite der Germaniastraße.

II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Lü 108 umfaßt den Bereich der abgetragenen Steinhalde der ehemaligen Zeche Germania I und die anschliessenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einen Teil der öffentlichen Grünfläche an der Steinhammerstraße. Durch den Bebauungsplan soll zur Förderung des Einfamilienhauses das Wohngebiet an derSteinhammerstraße wesentlich erweitert werden. Gleichzeitig sollen die öffentlichen Grünflächen vergrößert werden.

III. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterung zum Bebauungsplan

Der überwiegende Teil des Planbereiches gehört zur Verbandsgrünfläche V 25. Eine Änderung der Grenzen dieser Verbandsgrünfläche hat der KVR beschlossen.

Gegenwärtig wird der Planbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten ist eine Dauerkleingartenanlage vorhanden. Im Bereich der Straße "Auf der Kiste" stehen einige Wohngebäude.

Für den früher selbständigen Ortsteil Marten stellen die Flächen des Bebauungsplanes Lü 108 die einzige und letzte Möglichkeit dar, neue Wohnbauflächen festzusetzen. Durch die Ausdehnung der im Bereich der Steinhammerstraße und der Straße "Auf der Kiste" vorhandenen Wohnbauflächen soll vor allen Dingen der Bau von Eigenheimen ermöglicht werden und damit ein Beitrag zur Erfüllung des Einfamilienhausprogrammes der Stadt Dortmund geleistet werden.

Die verhältnismäßig geringe Reduzierung des Freiraumes zugunsten einer Wohnbebauung erscheint angemessen, da die Freiflächen für die Allgemeinheit heute kaum nutzbar sind. Erst durch den Bebauungsplan soll ein durchgehender Grünzug mit Fuß- und Radwegverbindung entstehen.

An der Kreuzung Steinhammerstraße/Bundesbahnstrecke, im Übergangsbereich zu den weiter südlich liegenden Gewerbe- und Industriegebieten ist eine kleine Fläche als Mischgebiet vorgesehen. Hier können kleine, nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe (für die ein Mangel besteht), die der Versorgung dieses und der benachbarten Gebiete dienen, untergebracht werden.

Im Südwesten des Planbereiches ist eine Kleingartenanlage mit ca. 30 Gärten geplant. Sie soll den Fehlbestand an Kleingärten in diesem Raum reduzieren. An der Germaniastraße wird ein Sportplatz festgesetzt, der dem Schulsport der Schulen in der Germaniasiedlung und den örtlichen Vereinen dienen soll.

Die vorhandene Kleingartendaueranlage im Norden des Planbereiches soll um ca. 15 Gärten erweitert werden.

Der gesamte Planbereich soll von einer begrünten Fußwegeverbindung durchzogen werden, die im Endzustand zu einem Grünzug gehören wird, der von Marten bis über DO-Lütgendortmund hinaus reichen wird.

Die erforderlichen Spielplätze (B und C Spielplätze gem. Rd.Erl.d. Innenministers vom 31. 07. 1974) werden in ihren Einzugsbereichen festgesetzt. In den "Textlichen Festsetzungen" ist genau bestimmt, welche Spielelemente und Anlagen zulässig sind.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Straße "Auf der Kiste" und eine weitere geplante Straße. Über die Steinhammerstraße ist das Gebiet günstig an das übergeordnete Netz des Individualverkehrs angeschlossen.

Durch die Buslinie 459 der Dortmunder Stadtwerke AG, die in der Steinhammerstraße verkehrt, ist der Planbereich auch direkt an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

In der Nachbarschaft des Planbereiches Lü 108 bestehen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe, die zu Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes Anlaß gegeben haben. Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat daraufhin die Vergabe eines Lärmschutzgutachtens angeregt. In diesem Gutachten, das an das Institut für Umweltschutz der Universität Dortmund vergeben wurde, wurden auch die von der im Süden an den Planbereich angrenzenden Bundesbahnstrecke verursachten Immissionen untersucht.

Die Gutachter kommen zu dem Schluß, daß auch bei einer Erweiterung der benachbarten Industriebetriebe die geplanten Nutzungen festgesetzt werden können, sofern bestimmte Auflagen (z.B. ein 4,- m hoher Wall bzw. Schutzwand zwischen der Bundesbahnstrecke und der Wohnbebauung) erfüllt werden.

Durch eine parallel zur Bahn, zur Straße "Auf der Kiste" und zur Steinhammerstraße verlaufende Riegelbebauung mit gleichzeitiger Grundrißausrichtung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite soll der Lärmpegel in den hinter der Riegelbebauung liegenden Bereichen soweit verringert werden, daß auch bei zeitweilig geöffneten Fenstern der Schlafräume eine ungestörte Nachtruhe gewährleistet ist. Außerdem wird im Bebauungsplan Lü 108 der Einbau von geeigneten Lärmschutzfenstern textlich festgesetzt.

Im Plangebiet sind Baudenkmäler nicht vorhanden.

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

Die im Rahmen der Bürgeranhörung vorgebrachten Äußerungen und die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt.

V. Natürlicher Bestand

Das Gelände im Planbereich ist überwiegend eben. Der Baugrund ist für die vorgesehenen Nutzungen geeignet. Bergbauliche Einwirkungen werden im Planbereich nicht mehr erwartet.

VI. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgem. Wohngebiet		4,97 ha
Mischgebiet		0,61 "
Sportplatz	1,17 ha	
Kleingartenanlage Nordost vorhanden	1,14 "	
geplant	0,60 "	
Kleingartenanlage Südwest geplant	2,62 "	
Parkanlage	1,52 "	
Spielplatz	0,15 "	
öffentl. Grünfläche		7,20 ha
Verkehrsfläche		1,04 "
		13,82 ha

Wohneinheiten vorhanden	30
" gepl. ca.	110
Wohneinheiten insgesamt	140 WE
Gebäude geplant ca.	90

148

VII. Bodenordnende Maßnahmen

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

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht erkennbar. Auf die Anwendung des § 13 a BBauG - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - konnte daher verzichtet werden.

VIII. Überschlägige Kosten

Ausbau der Sportplatzanlage	1 100 000 DM	
/ Zuschuß Land NW	230 000 DM	
	870 000 DM	870 000 DM
Grunderwerbskosten	770 000 DM	
/ Rückauflassung	6 000 DM	
	764 000 DM	764 000 DM
Kanalbau		1 300 000 DM
Straßenbau	1 800 000 DM	
/ Erschließungsbeiträge BBauG	1 055 000 DM	
/ Anliegerbeiträge KAG	162 000 DM	
	583 000 DM	583 000 DM
Lärmschutzwall, Lärmschutzwand		300 000 DM

Weitere Zuschüsse von Bund und Land sind nicht zu erwarten.

Kostenanteil der Stadt: 3 817 000 DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Dortmund, den 23. 03. 1983

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor

149

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 19. 05. 1983 dem Bebauungsplanentwurf Lü 108 sowie der umseitigen Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06. 07. 1979 (BGBl I S. 949) auf die Dauer eines Monats vom 04. 07. 1983 bis 04. 08. 1983 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 20. 12. 1983

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt Dortmundhat am 08. 12. 1983 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG dem Bebauungsplan Lü 108 beigefügt.

Dortmund, den 20. 12. 1983

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat