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 136
- Schul- und Bildungszentrum -

Planbereich zwischen Südseite Dellwiger Straße bis zur südlichen Böschung der Bundesbahnstrecke DO-Bövinghausen - DO-Marten, entlang der Bundesbahnstrecke, nach Südosten verlaufend bis zur Ostseite der Westricher Straße, Ostseite Westricher Straße bis zur Südseite des Grundstückes Westricher Straße 27 einschließlich der Kreuzungsaufweitung bis zur Ostseite des Grundstückes Westermannstraße 20; Ostseite Westricher Straße vom Grundstück Westricher Straße 18 bis zur Südseite der Westermannstraße, nach Westen verlaufend (Südseite Westermannstraße) bis zum Grundstück Westermannstraße 42, nach Norden verlaufend ca. 20 m östlich der Volksgartenstraße bis zur Ostecke des Flurstückes Gemarkung Lütgendortmund, Flur 3, Nr. 156, nach Nordwesten verlaufend bis zum Fußweg (Flurstück 153) - ca. 190 m östlich der Volksgartenstraße; weiter nach Norden verlaufend bis zur Südseite Dellwiger Straße (ca. 80 m östlich des Grundstückes Dellwiger Straße 274) in DO-Lütgendortmund

I. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Ziele der Planung

Gemäß der Grundsatzentscheidung des Rates der Stadt in der Sitzung am 06. 05. 1974 soll in DO-Lütgendortmund ein Schul- und Bildungszentrum errichtet werden.

Der erste Bauabschnitt soll im Rechnungsjahr 1976 begonnen werden.

Ferner wird im Speziellen für diese Planungsmaßnahme aber auch für die Erschließung des Gesamtraumes der Bau eines neuen Vorfluters notwendig.

Im Rahmen dieser vorrangigen Planungsmaßnahme werden außerdem die vorhandenen Park- und Kleingartenanlagen in dem Bebauungsplanbereich mit einbezogen sowie im Hinblick auf die Nähe des Ortskerns Lütgendortmund mit seinen vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen und dem geplanten S-Bahn-Haltepunkt , auch neue Wohngebiete festgesetzt.

Um für diese Maßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wird der Bebauungsplan Lü 136 aufgestellt.

II. Bauleitplanung

a) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan deckt sich mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung, er stimmt jedoch nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Es ist daher bereits das notwendige Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet worden. *

b) Bebauungsplan

rechtskräftige Bebauungspläne bestehen nicht.

III. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Grundstücken für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Schulzentrums mit Bezirkssportanlage, eines Bauspielplatzes und eines Bildungszentrums - alle Schulformen der allgemeinen - und berufsbildenden Schulen, Weiterbildungseinrichtungen im Sinne des Weiterbildungsgesetzes vom 31. 07. 1974, Einrichtungen der Jugendförderung, Einrichtungen der Altenhilfe, Büchereien und Bibliotheken, Einrichtungen der Gesundheitspflege, Allgemeine und Schulsporteinrichtungen, Spielplätze - vor.

Durch das geplante Fußwegesystem und die günstige Lage an mehreren Straßen ist diese Fläche von der Umgebung aus gut zu erreichen. Der geplante Haltepunkt der S-Bahn in unmittelbarer Nähe gestattet den Schülern des weiteren Einzugsbereiches Lütgendortmund die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Von Vorteil für diesen Standort ist auch das vorhandene Hallenbad in fußläufiger Entfernung. Zur Entwässerung des Schulzentrums ist der neue Vorfluter "Katzbach" gebaut worden. Im Hinblick auf den Bau dieses Vorfluters wurden unter Beachtung der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen "Volksgarten Lütgendortmund" und Kleingartenanlage "Am Volksgarten", die Restflächen innerhalb des Planbereichs wegen der günstigen Lage zum Ortsmittelpunkt Lütgendortmund und der vorhanden und geplanten schulischen und sozialen Einrichtungen als Wohnbaugebiete festgesetzt.

Im gesamten Planbereich ist die Geländeform sehr bewegt.

Laut Bodenkarte des Geologischen Landesamtes aus dem Jahre 1961 M 1 : 10.000 besteht der Baugrund aus feinsandigem Lehm, in Bachbereichen mit wechselndem Sand- und Schluffanteilen.

Im nördlichen Bereich des geplanten Schulgrundstückes befindet sich eine Bodenaufschüttung (im Plan gekennzeichnet).

Der Grundwasserstand liegt in den Bereichen des geplanten Schulgrundstückes und den geplanten Wohnbauflächen ca. 4 m unter Geländeoberkante.

Im Planbereich hat der Bergbau den Abbau 1971 eingestellt. Mit geringen Restsenkungen muß bis Ende 1976 gerechnet werden. Wahrscheinlich sind Sicherungen gegen bergbauliche Einwirkungen nicht mehr erforderlich.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Staubkarte M 1 : 20.000 aus dem Jahre 1972 im Tagesdurchschnitt ein Staubniederschlag von 0,5 g/qm vorhanden. Dies stellt eine für Dortmund unterdurchschnittliche Belastung dar. Der vorhandene Baubestand an der Westricher Straße ist überwiegend überaltert und erneuerungsbedürftig.

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches		40.00 ha
Fläche für den Gemeinbedarf (Schulzentrum, Bildungszentrum)	9.96 ha	
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Kleingartenanlage)	10.20 ha	
Bruttobauland		19.84 ha
Verkehrsfläche	3.00 ha	
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplätze)	0.99 ha	
Nettobauland		15.85 ha

Wohnungseinheiten	vorh.	ca.	182
	gepl.	"	450
	insg.	ca.	632

Einwohner	vorh.	ca. 480
	Zugang	" 1170
	insg.	ca. 1650

Wohndichte für das Nettowohnbauland im Planbereich

$$\frac{\text{EW}}{\text{ha}} \quad \frac{1650}{15.85} = 105 \text{ EW/ha}$$

Durch den Zugang von ca. 1170 Einwohnern ist eine Erhöhung der Schülerzahl zu erwarten für:

a) Grundschüler = 0,6 % = 70 Schüler
b) Hauptschüler = 5,4 % = 63 "
c) Realschüler = 1,5 % = 18 "
d) Oberschüler = 1,2 % = 14 "

Prozentzahl = Schülerstand 1975.

Es ist davon auszugehen, daß die geplanten Wohnungen im Bebauungsplan nicht vor Fertigstellung der ersten Schulgebäude innerhalb desSSchulzentrums bezugsfertig werden. Es werden also in der Versorgung des Grund- und Hauptschulbereiches keine Schwierigkeiten auftreten.

V. Bodenordnende Maßnahmen

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

VI. Kosten, (Stand 1974)

Grunderwerb	ca.	1.250.000,-- DM	
Gebäudeentschädigung	"	260.000,-- "	
Abbruchkosten	"	35.000,-- "	
			ca. 1.545.000,-- DM
Notrufsäule			7.000,-- "
Baukosten Schulzentrum (3 BA. einschließlich Bez.-Sportanlage)	ca.	23.700.000,-- DM	
/ Zuschuß des Landes		8.000.000,-- DM	
			ca. 15.700.000,-- DM
Vorfluter Katzbach			ca. 850.000,-- DM
Kanalbaukosten			ca. 600.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca.	1.800.000,-- DM	
/ Zuschüsse Bund u. Land	"	375.000,-- DM	
/ Erschließungsbeiträge	"	1.257.000,-- DM	
			ca. 168.000,-- DM
Kleingartendaueranlage	ca.	220.000,-- DM	
			ca. 220.000,-- DM
			ca. 19.090.000,-- DM
/ bereits verbaute Kosten für den Vorfluter Katzbach			ca. 850.000,-- DM
Gesamtkosten			ca. 18.240.000,-- DM

Dortmund, den 16. 01. 1976

Stadtplanungsamt

i.V.

N i e w e r t h
Stadtrat

R e i ß e n w e b e r
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 29. 03. 1976 den Bebauungsplanentwurf Lü 136 sowie der umseitigen Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan und diese Begründung haben nach § 2 ~~a~~ (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 06. 1960 (BGBl I S. 341) ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl I S. 2256)~~ auf die Dauer eines Monats vom 31. 05. 1976 bis 01. 07. 1976 einschließlich zu jedermanns Einicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 07. 07. 1977

W i t t k a m p
Städt. Obervermessungsrat

* Ergänzung zu Pkt. II a)

Für den Bereich des Bebauungsplanes Lü 136 wurde unter lfd. Nr. 28 ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Mit Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 24. 11. 1976 (Az: 35.2.1-1.4-19/76) wurde die Änderung genehmigt.

Mit der Veröffentlichung in den "Dortmunder Bekanntmachungen" Nr. 52 vom 24. 12. 1976 ist die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan Lü 136 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dortmund, den 15. 02. 1978

W i t t k a m p
Städt. Obervermessungsrat

B-Plan	Kennzeichnungen im Plan der AS und AA	Nutzung real	Nutzung geplant	Gefährdungsabschätzung vorhanden	Gefährdungsabschätzung notwendig	Priorität	Bemerkungen
Lü 136 Blatt 2	1207 = Schüttung Mineralböden	Schul-zentrum	Schul-zentrum	nein		D	
Lü 136 4.Änder.	1207 = Schüttung Mineralböden	Sporthalle Schule	Schul-zentrum	nein		D	
Lü 136 Blatt 1	1205 = Schüttung (Schutt, Asche, Müll)	Unland	Dauerklein gartenanl.	nein	ja	C	

Priorität: A = eine akute Gefährdung ist zu befürchten; Untersuchungen sind umgehend einzuleiten
B = eine Gefährdung ist nicht auszuschließen; Untersuchungen sollten bevorzugt eingeleitet werden
C = eine Gefährdungsabschätzung ist erforderlich; Untersuchungen werden durchgeführt, wenn Arbeitskapazitäten vorhanden sind
D = eine Gefährdung ist unwahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen; Untersuchungen werden in das normale Arbeitsprogramm aufgenommen, wenn neue Erkenntnisse vorliegen
E = aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist eine Gefährdung derzeit nicht erkennbar; Untersuchungen werden nur bei Änderung der bestehenden Nutzung im Rahmen des Bauantragsverfahrens ggf. erforderlich
F = Nach den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung liegen keine schädlichen Bodenverunreinigungen vor, weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich

Hinweis: Vor einer Realisierung von noch nicht durchgeführten Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen sind in den Bewertungskategorien A bis D grundsätzlich Bodenuntersuchungen erforderlich
Bei A und B sind Haushaltsmittel bereitzustellen

Wohnbauflächen	(ha)	(%)	v. FL
WS	-		
WR	6.45	37.0	
WA	1.80	10.3	
WB	-	-	
Gemischte Bauflächen			
MI	-	-	
MK	-	-	
MD	-	-	
Gemeinbedarf	10.21	58	
SO			
Gewerbliche Bauflächen			
GE	-		
GI	-		
Verkehrsflächen			
Fahrbahn	1.80		
Gehweg	1.25		
Verkehrsgrün-Insel Abböschungen etc.	-		
Radweg	-		
ÖPNV DB	-		
ÖPNV SB	-		
ÖPNV Stadtbahn	-		
Wasserwirt. Fläche			
Grün- und Erholungsfl.			
Landwirtschaftliche Fl.	-		
Öffentl. Grünflächen und Parkanlagen	0.52		
Kleingärten	5.36		
Friedhöfe	0.15		
Forstwirtschaftliche Fläche			
Sportfläche			
A Spielflächen 0.67	1.00		
P 0.33			
Wasserflächen	-		
Ver.- und Entsorgung			
Deponie etc.	-		
Kläranlagen	-		
Leitungen			
Gas	-		
Wasser	-		
Strom	-		
Fernwärme	-		