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 145
- Potthöferei -

I. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Lütgendortmund - Ortsteil Lütgendortmund - den Bereich zwischen der Martener Straße, Westermannstraße, Westricher Straße, der Bundesbahnstrecke Dortmund-Hbf/ Herne und der Westgrenze des Grundstückes Martener Straße 545.

II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch die geplanten Festsetzungen soll die Bebauung des Ortskernes von Lütgendortmund, die bereits durch den Bebauungsplan Lü 136 - Schul- und Bildungszentrum Lütgendortmund - nach Norden erweitert worden ist, auch nach Nordosten abgerundet werden. Entsprechend der starken Nachfrage im Raum Lütgendortmund und zur Förderung des Einfamilienhausbaues wird im Bereich des Bebauungsplanes Lü 145 die Bebauung überwiegend in Form von Eigenheimen vorgesehen.

Dabei sollen neben freistehenden Einfamilienhäusern vorwiegend flächensparende Wohnformen, wie z. B. Reihenhäuser und Hausgruppen festgesetzt werden. Im Planbereich können ca. 350 neue Wohneinheiten errichtet werden.
Weiter soll eine Dauerkleingartenanlage entstehen.

III. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterungen zum Bebauungsplan

Das gesamte Gelände fällt von Norden (Haltepunkt Lütgendortmund-Nord nach Süden (Martener Straße) ab. Nur kleine Teile des Planbereiches an der Westermannstr./Westricher Straße und Potthöferei sind bereits bebaut, während die übrigen Flächen landwirtschaftlich genutzt werden oder Ödland sind (ehem. Krankenhausgrundstück).

Der östliche Teil des Planbereiches wurde in der Vergangenheit als Schuttkippe genutzt und ist für eine Bebauung ungeeignet. Hier soll eine Dauerkleingartenanlage entstehen, die den Fehlbestand an Kleingärten im Dortmunder Westen reduzieren soll.

Die Aufschüttungsmaterialien sind nach Auskunft der zuständigen Stellen für eine kleingärtnerische Nutzung geeignet. Die Fläche wurde vor längerer Zeit rekultiviert und wird bereits seit ca. 2 Jahren landwirtschaftlich genutzt.

Diese Dauerkleingartenanlage würde die letzte Lücke eines durchgehenden Grünzuges schließen, der vom Zentrum Marten bis zum Volksgarten Lütgendortmund reicht.

Die Dauerkleingartenanlage soll nicht nur den Kleingärtnern, sondern auch dem Spaziergänger zur Verfügung stehen. Auf der Fläche können ca. 120 Kleingärten angelegt werden. Außerdem sollen innerhalb der Kleingartenanlage ein Vereinsheim und 2 Parkplätze für ca. 75 Pkw erstellt werden.

Der östliche Randbereich ist wegen seiner Hanglage und wegen der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet "Zeche Germania" für eine Kleingartennutzung nicht geeignet. Die Fläche soll als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt werden, die die Verbindung zwischen den Grünbereichen "Kleingartenanlage Potthöferei", "Parkanlage Haus Dellwig", "Bezirksfriedhof Lütgendortmund" und "Kleingartenanlage Crengeldanzgraben" herstellen wird.

...

166

Zwischen der Kleingartenanlage, der Martener Straße und der Westricher Straße soll ein neues Wohngebiet entstehen. Um eine ausreichende Dichte zu ermöglichen, wurde überwiegend eine 2gesch. Bebauung vorgesehen; außerdem soll die Bauweise vorwiegend in Form von Hausgruppen erfolgen.

Die gepl. Straße "A" verbindet das geplante Wohngebiet mit der Westricher und der Martener Straße. Die sonstigen Straßen bzw. befahrbaren Wohnwege wurden so geführt und dimensioniert, daß sie nicht zu überhöhten Geschwindigkeiten verleiten.

In Endbereichen von Straßenverkehrsflächen, die von vorhandener bzw. geplanter Wohnbebauung umgeben sind, sind zur Wohnumfeldverbesserung kleinräumige Platzgestaltungen vorgesehen, die insbesondere den Anwohnern zur Kommunikation dienen sollen.

Die Straße "Potthöferei" soll für den Fahrverkehr nur über die geplante Straße "A" erreichbar sein, da die vorhandene Einmündung in die Westricher Straße wegen der dort bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr verkehrsgerecht ausgebaut werden kann.

Sämtliche Straßen wurden so gelegt, daß sie sich weitgehend in das Gelände einfügen. Trotzdem werden vereinzelte Böschungsflächen entstehen, die jedoch nicht als Verkehrsfläche festgesetzt werden, da nach Absprache mit den Bauherren diese Flächen weiterhin der Grundfläche zugeordnet bleiben sollen. Im Zuge der Hochbaumaßnahmen können dann die Grundstücke der Verkehrsfläche angepaßt werden.

Das Plangebiet ist im Nahbereich der tangierenden Verkehrsstraßen Martener Straße (Westermannstr.) und Westricher Straße als geräuschvorbelastet zu bewerten. Dies gilt insbesondere für die vorhandene Wohnbebauung im Kreuzungsbereich Westricher Straße/Westermannstraße. Auf der Grundlage durchgeführter Lärmuntersuchungen sollen entlang der Westermannstraße und der Westricher Straße textliche Festsetzungen über passiven Lärmschutz, ~~z. B. Schallschutzfenster u.~~ Grundrißgestaltung, getroffen werden.

Im Bereich der Martener Straße, zwischen dem Haus Westermannstr. 5 und der Einmündung der gepl. Straße "A" ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles von ~~4~~ m Höhe vorgesehen (aktiver Lärmschutz), der ausreicht, da bereits eine maximal 4 m hohe Böschung vorhanden ist.

Der Planbereich liegt innerhalb des 1 000 m-Radius um den geplanten S-Bahnhaltepunkt Lütgendortmund-Mitte. Zusätzlich wird der Planbereich durch eine Buslinie den Dortmunder Stadtwerke AG erschlossen.

Im Norden des Planbereiches liegt die Trasse der Emschertalbahn. Nach Aufnahme des S-Bahnbetriebes auf der Strecke Herne/Do-Lütgendortmund/Do-Stadthaus/Unna werden auf dieser Trasse nur noch wenige Güterzüge verkehren. Da die Strecke im Bereich der Wohnbebauung außerdem im Einschnitt liegt, kann auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Der niveaugleiche Bahnübergang an der Westricher Straße soll zu einem späteren Zeitpunkt durch ein Brückenbauwerk ersetzt werden. Eine konkrete Planung liegt heute jedoch noch nicht vor. Trotzdem wurden die Baugrenzen so weit zurückverlegt, daß bei einer Umgestaltung des Überganges keine Neubausubstanz betroffen wird.

Der im Planbereich erhaltenswerte Baumbestand wurde entsprechend festgesetzt. Dabei wurde besonders Wert darauf gelegt, daß ganze Baumgruppen oder vorhandene Grünzüge als öffentliche Grünfläche gesichert und erhalten bleiben. Die gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 erforderlichen B + C Spielplätze sind im Planbereich festgesetzt worden.

...

reduktionell geändert aufgrund Ratsbeschl. vom 29.3.84

Diese Spielplätze können wie folgt ausgestattet werden:

Spielbereich B

Spielelemente für Kinder von 6 - 12 Jahren und zwar mit Sandkästen, Spielgeräten, Flächen für Lauf- und Bewegungsspiele, (Gruppen-, Hüpf- und Straßenspiele) Rasenflächen und Sitzgelegenheiten.

Spielbereich C

Spielelemente für Kleinkinder und jüngere Schulkinder wie Sandkästen, Kleinspielgeräte, Flächen für Lauf- und Bewegungsspiele (Gruppen-, Hüpf- und Straßenspiele), Ballwand, Malwand und Sitzgelegenheiten.

IV. Bestehendes Planungsrecht

tlw. § 34 BBauG (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil)
tlw. § 35 BBauG (Außenbereich)

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert worden. Die Änderung, die unter der lfd. Nr. 147 durchgeführt worden ist, wurde am 21.03.1981 rechtsverbindlich.

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

Die im Rahmen der Bürgeranhörung vorgebrachten Äußerungen und die während der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden bei der Neuplanung soweit wie möglich berücksichtigt. Auch weitere Hinweise der Höheren Verwaltungsbehörde - Regierungspräsident Arnsberg - sind einbezogen worden.

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

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

VII. Städtebauliche Zahlenwerte

Allgemeines Wohngebiet		139.840 qm ~~97 000 qm~~
~~Reines~~ "		~~42 840 "~~
Mischgebiet		2 100 "
Kinderspielplätze	6 940 qm	
Parkanlagen	19 680 "	
Dauerkleingartenanlage	107 690 "	
	134 310 qm	
Öffentl. Grünfläche ges.		134 310 qm
" Verkehrsfläche		45 650 "
Versorgungsfläche		4 100 "
		326 000 qm
		= 32,60 ha

geändert aufgrund Ratsbeschl. vom 30.6.83

168

Wohneinheiten	vorh.	50 WE
"	neu	350 WE
"	ges.	400 WE
Einwohner	vorh.	150
"	neu	1 050
"	ges.	1 200

VIII. Überschlägige Kosten (Stand 1981)

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen		1 000 000,-- DM
Ausbau der öffentl. Grünflächen		3 100 000,-- DM
Kanalbaukosten		
Innere Erschließung	1 700 000,-- DM	
Wiederherst. der äußeren Vorflut	400 000,-- DM	
	2 100 000,-- DM	2 100 000,-- DM
Straßenbaukosten	2 800 000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge nach BBauG	2 520 000,-- DM	
	280 000,-- DM	280 000,-- DM
Kostenanteil der Stadt:		6 480 000,-- DM

Dortmund, 16.08.82

Günthers

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 09.12.82 dem Bebauungsplanentwurf Lü 145 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 14.02.83 bis 14.03.83 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 23.8.83

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 30.06.83 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG dem Bebauungsplan Lü 145 beigefügt.

Dortmund, 23.8.83

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat