1. Ausfertigung

32

B e g r ü n d u n g
z u m
Bebauungsplanentwurf Mg 120
- Wachteloh -

Planbereich in DO-Mengede zwischen der geplanten S-Bahnstrecke DO-Mengede - DO-Dorstfeld - DO Hbf im Westen, der verlegten Zechenbahn Hansa - Kraftwerk Knepper im Süden, der Haberlandstraße im Osten und der südlichen Grenzen des Geländes der Feuerwache Mengede im Norden

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Mg 120 ist die Errichtung einer Kleingartendaueranlage südlich der Straße "Wachteloh". Der Ausbau des 1. Bauabschnittes ist erfolgt. Die Anlage soll den fehlenden Bedarf an Gärten im Einzugsbereich DO-Mengede decken.

Im Zusammenhang mit dieser Planung soll das Gebiet nördlich der Straße "Wachteloh" von der vorhandenen Wohnbebauung an der Haberlandstraße bis zur geplanten S-Bahn als Wohnbaugebiet festgesetzt werden.

II. Grundsätze der Bauleitplanung u. Erläuterungen zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Hinblick auf zu erwartende Lärmimmissionen wurde im Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße eine eingeschossige, geschlossene Bauweise vorgesehen, die durch ihre Baukörperform sich selbst und die dahinterliegende geplante 2-geschossige Bebauung schützen kann.

Eine Auswahl von Festsetzungen für Einzelhäuser, freistehende Bungalows, Gartenhofhäuser, Reiheneigenheim und Kettenhäuser sollen die Bauwünsche aller Bevölkerungskreise ermöglichen.

Innerhalb dieser Wohnbaugebiete sollen, dem Bedarf entsprechend, Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGA) und die erforderlichen Spielplatzflächen nach dem RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974 festgesetzt werden.

Das geplante Wohnbaugebiet soll durch die geplante Straße A (Sammelstraße) mit den geplanten Straßen B u. C (Anliegersstraßen) zur Hauptsammelstraße Haberlandstraße und zur Gemeindeverbindungsstraße "Wachteloh" erschlossen werden.

Für die geplanten Reiheneigenheime östlich der geplanten Straße A und nördlich der Straße "Wachteloh" sind zur Erfüllung der Stellplatzpflicht Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze in ausreichendem Maße vorgesehen.

33

Der Planbereich ist durch die Haltepunkte der Buslinie 65 an der Haberlandstraße und an der Dörwerstraße sowie durch die Haltpunkte der z.Z. noch vorhandenen Straßenbahnlinie 5 "Ammerbaum" und "Wachteloh" an das öffentl. Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Das öffentliche Nahverkehrsangebot verbessert sich später durch die geplante S-Bahn, die als Umsteigeangebot für den autoorientierten Verkehrsteilnehmer am Haltepunkt DO-Oestrich Park-an Ride-Parkplätze vorsieht.

Die vorhandenen Grundschulen und das Schulzentrum in DO-Nette können den Zuwachs an Schülern der geplanten Wohnbaugebiete aufnehmen.
Im Bereich des Bebauungsplanes Mg 120 sind entsprechend der vom Arbeitskreis für Stadtentwicklung 1972 erarbeiteten Analyse der Immissionsbelastungen (Staub, s0 2) Belastungen zu erwarten, die unter dem Durchschnitt für das Stadtgebiet Dortmund liegen.

Ermittlung der Geräuschimmissionen

Belastungen durch Lärm treten im Planbereich für das geplante Wohngebiet in erster Linie durch die geplante S-Bahn auf.

Entsprechend der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind für den Bereich des Bebauungsplanes Mg 120 bei der Festsetzung eines WA-Gebietes folgende Planungsrichtpegel (äquivalente Dauerschallpegel) anzusetzen: Tagwert 55 dB (A) bzw. Nachtwert 40 dB (A).

Aus Bild 2 der Vornorm DIN 18005 ist für S-Bahnen, bei einer zu erwartenden Anzahl von 6 Zügen je Stunde in der Hauptverkehrszeit, ein äquivalenter Dauerschallpegel von 57 dB (A) bei freier Schallausbreitung zu entnehmen. Dieser Wert ist entsprechend Tabelle 3 der Vornorm DIN 18005 bei einem Abstand der Wohnbebauung zur Lärmquelle von 50 m bei hindernisfreier Schallausbreitung um 3 dB (A) zu mindern. Der sich daraus ergebende Wert von 54 dB (A) wird laut Punkt 4.3 der Vornorm 18005 - Schallausbreitung in bewaldetem Gelände - um weitere 5 dB (A) gemindert, da eine 50 m breite Schutzfläche mit entsprechender Anpflanzung zwischen geplanter S-Bahn und dem geplanten WA-Gebiet vorgesehen ist. Die besondere Lage der S-Bahngleise (in weiten Teilen Geländeeinschnitt) ergibt eine weitere Minderung des Dauerschallpegels. Der sich aus o.g. Gründen ergebende äquivalente Dauerschallpegel von max. 49 DB (A) liegt somit unterhalb des Planungsrichtpegels.

III. Natürlicher Bestand

Das Gelände hat nordwestlich der Straße "Wachteloh" die maximale Höhe von ca. 80 m ü. NN. Es fällt östlich und südlich gleichmäßig bis auf ca. 70 m ü.NN. ab. Laut Bodenkarte des Geologischen Landesamtes aus dem Jahre 1961 - M. 1 : 10.000 besteht der Baugrund aus feinsandigem Lehm. Der Grundwasserstand liegt im Planbereich zwischen 2 - 3 m unter Geländeoberkante.

34

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches		20,5 ha
öffentliche Grünfläche Kleingartenaueranlage	7,25 ha	
Schutzfläche Kleingartenanlage	0,85 ha	
Bruttobauland		12,4 ha
Verkehrsfläche	1,5 ha	
Schutzfläche WA-Gebiet	1,6 ha	
öffentl. Grünfläche Kinderspielplatz	0,1 ha	
Nettobauland		9,2 ha

Wohnungseinheiten	vorh. ca.	185 WE
"	gepl. ca.	90 WE
"	insges. ca.	275 WE
Einwohner	vorh. ca.	555 EW
"	Zug. ca.	270 EW
"	insges. ca.	825 EW

Wohndichte für das Nettobauland im Planbereich:

$\frac{825}{9,2}$ = 90 EW/ha

Durch den Zugang von ca. 270 EW ist eine Erhöhung der Schülerzahl zu erwarten für:

a) Sonderschüler: 2
b) Grundschüler: 11
c) Hauptschüler: 9
d) Realschüler: 3
e) Oberschüler: 4

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

In der Zeit vom 21. 04. 1977 bis zum 12. 05. 1977 lagen die Vorentwurfsplanungen für den Planbereich Mg 120 beim Planungsamt der Stadt und bei der Bezirksverwaltungsstelle DO-Mengede öffentlich aus. In der öffentlichen Bürgerversammlung am 28. 04. 1977 in DO-Nette wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für Bebauungsplanbereich Mg 120 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 Veranstaltung wurde ortsüblich entsprechend bekanntgemacht.

35

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) 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.

VII. Überschlägliche Kosten (Stand 1980)

Grunderwerbskosten	880.000,-- DM	
/ Rückauflassung	5.000,-- DM	
vorh. Straßenflächen	875.000,-- DM	875.000,-- DM
Kanalbaukosten für innere Erschließung	744.000,-- DM	
Vorfluterneuerung	1.256.000,-- DM	
	2.000.000,-- DM	2.000.000,-- DM
Straßenbaukosten	1.500.000,-- DM	
/ Erschließungsbeiträge	1.067.000,-- DM	
/ Anliegerbeiträge	173.000,-- DM	
Anteil Stadt	260.000,-- DM	260.000,-- DM
Kosten für gepl. Kleingärten Erschließungsanlage	1.000.000,-- DM	
	200.000,-- DM	
	1.200.000,-- DM	
/ Zuschüsse	120.000,-- DM	
	1.080.000,-- DM	
bisher wurden verbaut:	500.000,-- DM	
	580.000,-- DM	580.000,-- DM
Kosten Kinderspielpl.	200.000,-- DM	200.000,-- DM
Gesamtkosten f.d.Stadt:		3.915.000,-- DM

Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt.

Dortmund, den 01. 07. 1980

Reißenweber
Ltd. Städt. Baudirektor