1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g
z u m
Bebauungsplanentwurf Mg 129
- Ammerbaum -

Der Bebauungsplan Mg 129 umfaßt im Stadtbezirk Mengede - Ortsteil Oestrich - den Planbereich zwischen der Südseite der Breisenbachstraße, Ostseite der Haberlandstraße bis zur südwestlichen Ecke des Grundstückes Haberlandstraße 16, von da nach Westen abknickend bis zur verlegten Zechenbahn Kraftwerk Knepper, diese überquerend bis zur nordwestlichen Begrenzung der Strecke, weiter entlang der Bahn nach Südwesten verlaufend zur Ostseite der Straße "Kammerstück" bis zur Breisenbachstraße

I. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Mg 129 ist die Errichtung einer Sonderschule im Bereich zwischen der Breisenbachstraße, der Zechenbahn zum Kraftwerk Knepper und der Straße "Kammerstück". Die genannte Fläche liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mg 104 - Oestrich/Schragmüllerstraße -.

Die Durchführung der Maßnahme ist nur möglich, wenn das in diesem Bereich des Bebauungsplanes Mg 104 festgesetzte Gewerbegebiet aufgehoben und die vorhandenen Festsetzungen wie, Baugrundstück für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche, entsprechend geändert werden.

II. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterung zum Bebauungsplan

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die 157. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für die vorhandene Kindertagesstätte, die Feuerwehr, den "Städt. Lagerplatz" und die geplante Sonderschule werden im Bebauungsplan Mg 129 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Für die geplante Spiel- und Sportanlagen - Spielplätze A + B Spielplatzbedarf n.d.RErl. d. Innenministers NW vom 31. 07. 1974 sowie den Sportplatz ist die Festsetzung einer "öffentlichen Grünfläche" - Sport- und Spielanlagen - geplant.

Die bisher ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gebliebene Fläche wird als Mischgebiet festgesetzt, die übrigen Flächen werden aus dem Bebauungsplan Mg 104 als Allgemeines Wohngebiet übernommen. Die geplante Sonderschule, der geplante Sport- und die geplanten Spielplätze sind durch die Breisenbachstraße und die Straße "Kammerstück" erschlossen. Ein geplanter Fußweg verbindet dieses Gebiet mit der Haberlandstraße.

Der Planbereich ist durch den vorhandenen Haltepunkt "Ammerbaum" der Straßenbahnlinie 405 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Das öffentliche Nahverkehrsangebot verbessert sich später durch die geplante S-Bahn DO-Dorstfeld/DO-Mengede (BA 25). Im Bereich des Bebauungsplanes Mg 129 sind entsprechend der vom Arbeitskreis für Stadtentwicklung 1972 erarbeiteten Analyse der Immissionsbelastungen (Staub, SO 2) Belastungen zu erwarten, die unter dem Durchschnitt für das Stadtgebiet Dortmund liegen.

Aufgrund der vorliegenden Lärmberechnungen des RW TÜV Essen vom 21. 04. 1978/29 01. 1979 ist*zwischen der verlegten Zechenbahn, der"Fläche für Gemeinbedarf" - Sonderschule und Kindertagesstätte - eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG festzusetzen. (s. Anlage).

III. Natürlicher Bestand

Der Baugrund besteht im Bereich des vorhandenen Sportplatzes aus angeschüttetem Boden, im übrigen überwiegend aus feinsandigem Lehm mit wechselden Sand- und Schluffanteilen, darunter aus lehmigen Sand. Der Grundwasserstand liegt bei 0,8 - 1,3 m unter Geländeoberfläche.

Bei geeigneten Maßnahmen gegen den hohen Grundwasserstand ist der Baugrund für den geplanten Zweck ausreichend tragfähig.

Bergbauliche Einwirkungen sind nicht zu erwarten.

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches		7,85 ha
öffentliche Grünfläche Sport- und Spielanlagen	2,07 ha	
Flächen für den Gemeinbedarf Sonderschule, Kindertagesstätte, Feuerwehr und Städt. Lagerplatz	2,60 ha	
Fläche für Bahnanlagen	1,10 ha	
öffentliche Parkflächen	0,26 ha	
Bruttobauland		1,82 ha
Verkehrsfläche	0,60 ha	
Schutzfläche	0,17 ha	
Nettobauland		1.05 ha

Es wird eine Wohndichte von ca. 90 EW/ha angestrebt.

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

In der Zeit vom 26. 02. 1979 bis zum 23. 03. 1979 lagen die Vorentwurfsplanungen für den Planbereich Mg 129 beim Planungsamt der Stadt Dortmund und bei der Bezirksverwaltungsstelle DO-Mengede öffentlich aus.

*es nicht notwendig,

Die Bürgeranhörung fand auch in der öffentlichen Bürgerversammlung am 06. 03. 1979 in DO-Oestrich statt. Es wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Bebauungsplanbereich Mg 129 dargelegt und die Auswirkungen aufgezeigt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung gegeben. Änderungen der Planung haben sich durch das Verfahren nicht ergeben.

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 1979)

Kosten für geplante Sonderschule und Turnhallenbau	7.337.000,-- DM	
Grunderwerbskosten	160.000,-- DM	
./. Zuschüsse	3.669.000,-- DM	
Anteil der Stadt	3.828.000,-- DM	3.828.000,-- DM
Kosten für geplante Sportplatzanlage	800.000,-- DM	
./. Zuschüsse	130.000,-- DM	
Anteil der Stadt	670.000,-- DM	670.000,-- DM
Kosten für Spielplatz	200.000,-- DM	200.000,-- DM
Grunderwerbskosten	37.000,-- DM	37.000,-- DM
Gesamtkosten für die Stadt		4.735.000,-- DM

Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit zur Verfügung gestellt.

Dortmund, den 18. 11. 1980

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

Dr. Gellinek
Stadtrat