1. Ausfertigung

# Begründung

zum

# Bebauungsplan Mg 134
## - Auf dem Kellerkamp -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk DO-Mengede - Ortsteil Bodelschwingh - den Bereich östlich der Bundesautobahn BAB A 45 - Sauerlandlinie -, südlich der Richterstraße, westlich der Grundstücke Stilkingweg 30 - 36, nördlich des Fußweges "Zur Hunnenboke" unter Einbeziehung des Grundstückes der Schule "Auf dem Kellerkamp".

Der überwiegende Bereich wird heute landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordosten des Planbereiches ist eine Wohnbebauung und eine Gärtnerei und im östlichen Planbereich die Grundschule "Auf dem Kellerkamp" vorhanden. Entlang der südlichen Planbereichsgrenze besteht bereits ein Fußweg.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Grundsatzbeschluß des Rates der Stadt Dortmund vom 01. 03. 1979 zum Bau eines Sportplatzes in DO-Bodelschwingh sowie die Bedarfsberechnung von Kleingartendaueranlagen im Stadtentwicklungsprogramm 1990 der Stadt Dortmund.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des v.g Sportplatzes und einer Kleingartendaueranlage.

Ferner soll der vorhandene Verbindungsweg zwischen Richterstraße und dem Fußweg "Zur Hunnenboke" sowie die Herstellung eines Parkplatzes für den geplanten Sportplatz und die Kleingartendaueranlage gesichert werden.

3. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, bei dessen Aufstellung das Erfordernis und die Eignung festgestellt wurden, wird im westlichen Planbereich die Art der Nutzung als öffentliche Grünfläche - Kleingartendaueranlage -, im östlichen Planbereich als Gemeinbedarfsfläche - Schule - und im nordöstlichen Planbereich als Mischbaufläche festgesetzt.

...

Die Festsetzungen der Mischbaufläche ist notwendig, da der Gärtnereibetrieb aufgrund seiner Betriebsstruktur (Verkauf von überwiegend angelieferten Containerpflanzen) als Gewerbebetrieb einzustufen ist und innerhalb eines Wohngebietes wegen des hohen Verkehrsaufkommens nicht zulässig wäre. Der Erhalt des Gärtnereibetriebes ist jedoch Absicht der Planung. Die Fläche westlich des Betriebes wurde ebenfalls als Mischbaufläche ausgewiesen, damit eine Erweiterung der Gärtnerei möglich ist.

Allerdings wurde die Nutzbarkeit dieser Fläche nur auf Gärtnereibetriebe beschränkt, da eine Wohnbebauung oder andere Gewerbebetriebe an dieser Stelle nicht gewünscht sind.

Zur besseren Einfügung in die vorhandene Baustruktur wurde die Geschossigkeit der baulichen Anlagen auf 1 Geschoß begrenzt. Um den Erhalt und den Neubau von Gewächshäusern zu ermöglichen, wird eine maximale Firsthöhe von 4,5 m zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzehl (GFZ) wird als höchstlässiges Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung - BauN VO - festgesetzt.

Innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche der geplanten Kleingartendaueranlage ist die Errichtung eines eingeschossigen Vereinsheimes möglich.

3.2 Verkehr und Erschließung

Der künftige Sportplatz und die Kleingartendaueranlage werden über eine neue Stichstraße, die an die Richterstraße angeschlossen wird, erschlossen.

Die Richterstraße, die den Planbereich im Norden tangiert, stellt die Anbindung an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz dar.

Um die Erreichbarkeit der o.g. Anlagen auch von Westen und Süden zu gewährleisten, wird eine entsprechende Fuß- und Radwegeverbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

Am Anfang und Ende der Erschließungsstraße für die Kleingartendaueranlage und den Sportplatz, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird, sind 48 Stellplätze für die Kleingärtner und 30 Stellplätze für Sportplatzbenutzer festgesetzt.

Diese Flächen für den ruhenden Verkehr werden dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht und erhalten eine aufgelockerte Baumbepflanzung.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die auf der Richterstraße verkehrende Buslinie gesichert.

3.3 Öffentliche Grünfläche und Freiraum

In den Ortsleilen Bodelschwingh/Westerfilde sind derzeit lediglich 2 Sportplatzanlagen vorhanden und zwar

an der Straße "Im Odemsloh"
(Normalsportplatz von ca. 0,75 ha Größe) und

an der Wenemarstraße (nicht normengerechtes Spielfeld von ca. 0,60 ha Größe).

Damit gehören die genannten Ortsteile zu den am schlechtesten mit Sportplatzanlagen versorgten der Stadt Dortmund. Diese Verhältnisse sollen durch den Ausbau eines neuen Sportplatzes (Normalsportplatz mit Einrichtungen für die Leichtathletik) westlich der Grundstücke "Auf dem Kellerkamp" verbessert werden. Hierfür besteht auch bereits ein Grundsatzbeschluß des Rates vom 01. 03. 1979.

Der Sportplatz soll dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung gestellt werden.

Im westlichen Planbereich ist eine Kleingartenanlage (KGA) geplant, die der Deckung des diesbezüglichen Bedarfs im Raum Bodelschwingh/Westerfilde dienen soll.

Die geplante KGA stellt den Ersatz für die ursprünglich an der Brietenstraße vorgesehene Anlage dar.

Die überwiegende Inanspruchnahme des vorhandenen Freiraumes als Kleingartendaueranlage wirkt sich positiv auf die vorhandene Umgebung aus, da die vorhandene Ackerfläche in eine vielfältige und reizvolle Nutzung umgewandelt wird. Ein bestehender Bachlauf wird in die Gestaltung und den Ausbau der Anlage einbezogen, so daß dessen Erhalt gesichert ist.

Ein festgesetzter Lärmschutzwall, der durch eine Bepflanzung eingegrünt wird, stellt einen gut funktionierenden Schutz vor einer Lärmbelastung durch die im Einschnitt verlaufende Bundesautobahn A 45 - Sauerlandlinie - dar. Während der Planaufstellung wurde durch Bodenuntersuchungen die Eignung der Fläche für eine Kleingartennutzung nachgewiesen.

Eine weitere Aufwertung des Freiraumes wird durch einen 10 m breiten Streifen, der dicht bepflanzt wird, entlang der Kleingartenanlage erzielt.

...

Die im Planbereich vorhandenen erhaltenswerten Bäume werden durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Freiraumes sind nicht erforderlich.

Außer diesen öffentlichen Grünflächen ist im Planbereich die Erweiterung eines vorhandenen Spielplatzes (vorzugsweise für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder) vorgesehen.

Durch die kurze und nur für den Fußgänger und Radfahrer benutzbare Verbindung ist der Standort zwischen Schule und Kindergarten als ausgewogen anzusehen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann von den zuständigen Trägern für das Plangebiet sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird über einen vorhandenen Kanal innerhalb der Mischverkehrsfläche und einen neu zu errichtenden Kanal nördlich des Sportplatzes entwässert.

3.5 Immissionsschutz

Die geplante Kleingartendaueranlage, die im Westen durch die im Einschnitt verlaufende Bundesautobahn BAB A 45 - Sauerlandlinie - tangiert wird, erhält zur Minderung der vorhandenen Lärmbelastung einen aktiven Schutz in Form eines begrünten Lärmschutzwalles. Durch diese Maßnahmen werden die zulässigen Werte von Wohngebieten nach der DIN 18005 erreicht, so daß eine Nutzung ohne gesundheitsschädlichen Folgen für die Kleingärtner gegeben ist.

Die nordöstlich des geplanten Sportplatzes vorhandene Wohnbebauung am Stilkingweg wird durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Schutzpflanzung von möglichen Einwirkungen durch den Sportbetrieb geschützt.

Da diese Wohnbebauung 100m und mehr vom Mittelpunkt des Sportplatzes entfernt ist, sind weitergehenden Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Zahlenwerte

Öffentliche Grünfläche:

| | |
|---|---|
| Kleingartendaueranlage | ca. 6,09 ha |
| Kinderspielplatz | ca. 0,42 ha |
| Sportplatz | ca. 1,57 ha |
| Mischgebiet | ca. 1,53 ha |
| Gemeinbedarfsfläche - Schule - | ca. 1,22 ha |
| öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,48 ha |
| Planbereich insgesamt | ca. 11,31 ha |

...

5. Bestehendes Planungsrecht

tlw. § 34 BauGB - Innenbereich -
tlw. § 35 BauGB - Außenbereich -

Flächennutzungsplan:

Grünfläche - Kleingartendaueranlagae, Sportplatz, Spielplatz
Gemeinbedarfsfläche
Wohnbaufläche

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Bürgeranhörung)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde nach § 2 a (2) BBauG in der Zeit vom 29. 08. 1983 bis 20. 09. 1983 durchgeführt.

Die Anregungen zur Bürgerbeteiligung wurden,soweit dies den nunmehr verkleinerten Planbereich betraf, weitestgehend berücksichtigt.

7. Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Lediglich für bodendenkmalpflegerische Belange wurde ein Hinweis aufgenommen, der bei möglichen Bodeneingriffen die Sicherung von Bodendenkmälern regelt.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Enteignung) zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nach dem heutigen Stand nicht erforderlich.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 180 BauGB)

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen nicht erkennbar.

Auf die Anwendung des § 180 BauGB - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - kann daher verzichtet werden.

...

8

10. Überschlägige Kosten (Stand Mai 1986)

| | | |
|---|---|---|
| Grunderwerb für: | | |
| öffentliche Verkehrsflächen | ca. 320 000,-- DM | |
| private und öffentliche Grünflächen | ca. 530 000,-- DM | |
| | | ca. 850 000,--DM |
| Ausbau des Sportplatzes | ca. 924 000,-- DM | |
| ./. Landeszuschuß | ca. 254 000,-- DM | |
| | | ca. 670 000,--DM |
| Ausbau der Dauerkleingartenanlage | | ca. 900 000,--DM |
| Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen | ca. 736 000,-- DM | |
| ./. Erschließungsbeiträge | ca. 662 000,-- DM | |
| | | ca. 74 000,--DM |
| Gesamtkosten der Stadt | | ca. 2 494 000,--DM |

Ferner fallen rund 140 000,-- DM an Kanalbaukosten an, die über den Gebührenhaushalt gedeckt werden.

Dortmund, den 28. 01. 1988

i.V. von der Mühlen

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor