1. AUSFERTIGUNG

B e g r ü n d u n g
z u m

Bebauungsplan We 128 Planbereich zwischen Wittbräucker Str. - B 234 - (Stadtgrenze), Brandbruchstr., Am Heisterbach, Niederhofer Kohlenweg und Benninghofer Str. - L 662 - in DO-Höchsten

I. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die noch unbebauten Grundstücke von einer Bebauung und zweckentfremdenden Nutzung freizuhalten. Dadurch soll das im Süden der Stadt gelegene zusammenhängende Erholungsgebiet gesichert werden.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Teil des Planbereiches wird als reines Wohngebiet festgesetzt. In ihm sollen etwa 18 Wohnungseinheiten neu geschaffen werden. Die innere Erschließung ist mit geringen Mitteln zu erstellen.

II. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan — Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Im östlichen Planbereich Wohnbaufläche.

Bebauungsplan-Baustufenordnung — Außengebiet

III. Erschließung

In dem für die Bebauung vorgesehenen Teilbereich besteht nach der Bodenkarte der Stadt Dortmund die obere Bodenart aus grusigem, feindandigem Lehm, die untere Bodenart aus sandigem Lehm bis Lehm (mit wechselnden Sand- oder Schluffanteilen). Die Bodenverhältnisse sind günstig für eine Bebauung. Die Straße Lange Heed, die mit einem Wendehammer endet, ist in einer Breite von 7,50 m auszubauen. Später soll diese Straße zur Erschließung weiterer Geländeflächen fortgesetzt werden, und eine Verbindung zur Wittbräucker Straße erhalten.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl auf den privaten Baugrundstücken anzulegen.

Das Gebiet ist durch die Buslinie 51 der Dortmunder Stadtwerke in der Benninghofer Straße an das Öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Die gewerbliche Nahversorgung ist durch die in der Nachbarschaft (Benninghofer- und Wittbräucker Straße) vorhandenen Läden gesichert.

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Planbereiches			226,3 ha
Fläche für die Landwirtschaft			68,1 "
" " " Forstwirtschaft			150,2 "
Verkehrsflächen			2,0 "
Öffentliche Grünfläche (Sportplatz)			1,5 "
Bauland		4,5 ha	4,5 "
davon Verkehrsflächen		0,3 "	
Nettobauland		4,2 "	
Wohnungseinheiten vorhanden	etwa	60 WE	
Wohnungseinheiten geplant		18 "	
Einwohner vorhanden	etwa	180 E bei 3 E/WE	
Einwohnerzugang		54 "	
Einwohner gesamt		234 "	
Einwohnerdichte, bezogen auf das Nettobauland		56 E/ ha	

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

VI. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung werden der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Kanalbau		110.000,-- DM
Grunderwerb		38.000,-- "
Straßenbau	195.000,-- DM	
ab Erschließungsbeiträge	175.000,-- "	20.000,-- "
Kosten der Stadt		168.000,-- "

Dortmund, den 20. November 1969

Der Baudezernent

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Stadtplanungsamt

Reißenweber
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats vom 26. 1. 1970 - 26. 2. 1970 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 23. 4. 1974

Reck
Dipl.-Ing.

Gehört zur Vfg. v. 4.7.1974
Az. I B3-125.12 (Dortmund Nr. 128)

Landesbaubehörde Ruhr