1. Ausfertigung

4

# B e g r ü n d u n g

# z u m

Bebauungsplan We 134, Planbereich zwischen Ruhrwaldstraße (B 54), Durchstraße, Wedelstraße, Niederhofer Kohlenweg und Markhege in DO-Wichlinghofen

## I. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Abrundung der vorhandenen Bebauung und Schaffung eines wirksamen Lärmschutzes zwischen der Wohnbebauung und der stark befahrenen Ruhrwaldstraße, die in diesem Bereich ansteigt und dadurch den Geräuschpegel stark erhöht.

Die äußere Erschließung mit Strom, Wasser und Gas ist vorhanden. Die innere Erschließung ist mit geringen Mitteln zu erstellen.

## II. Grundsätze der Bauleitplanung

Im Bebauungsplan sind die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen worden.

Im Planbereich sind ein- bis viergeschossige Baukörper vorgesehen. Die Gliederung der Baugebiete wurde bestimmt durch die stark frequentierte Ruhrwaldstraße.

Die Fläche für die Forstwirtschaft zwischen der B 54 und der Brandisstraße soll als wirksamer Lärmschutz vor der Bebauung liegen. Zwischen dem Kerngebiet und der Wohnbebauung ist eine weitere Schutzfläche festgesetzt, die dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Das Wohnbauprogramm umfaßt Mietwohnhäuser im nördlichen und mittleren und Reiheneigenheime im südlichen Bereich. Es sollen hier Reine -, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt werden. Die VEW haben der im Plan dargestellten Bebauung innerhalb des Schutzstreifen der Freileitung zugestimmt.

## III. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
Bebauungsplan-Baustufenordnung: Im östlichen Teil B II o-Gebiet.

## IV. Erschließung

Das Gelände wird betont durch die Ruhrwaldstraße (B 54) im Westen und die Wohnbebauung im Osten.

Das Gelände hat ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten von ca. 8%. Laut Bodenkarte des Stadtkreises Dortmund besteht die obere Bodenart aus grusigem, feinsandigem Lehm in einer Stärke von 0,60 m - 0,90 m. Als tiefere Bodenart steht im nördlichen Planbereich Sandstein und im südlichen Planbereich schiefrige Grauwacke an.

4

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Brandisstraße, dem Niederhofer Kohlenweg - Markhege und der Durchstraße. Der Niederhofer Kohlenweg und der Wipfelweg sind noch bis zur Brandisstraße auszubauen. Die Stichstraßen werden durch Fußwege miteinander verbunden. Öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der gewerblichen Nahversorgung dienen die in den benachbarten Bereichen vorhandenen Läden. Der Bau von weiteren Läden ist im Mischgebiet an der Wedelstraße und Durchstraße möglich.

Das Gebiet ist durch die Buslinie 61 in der Brandisstraße und Buslinie 54 in der Durchstraße an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

## V. Städtebauliche Zahlenwerte

| | | |
|---|---|---|
| Größe des Planbereiches | | 8,05 ha |
| Verkehrsflächen | | 1,76 " |
| Schutzfläche (Fläche für die Forstwirtschaft) | | 1, 34" |
| Kerngebiete | | 1,83 " |
| MI-WA-WR-Gebiete | | 3,12 " |
| vorhandene Wohnungseinheiten | 10 WE | (30 E) |
| geplante Wohnungseinheiten | 84 WE | (252 E) |
| gesamte Wohnungseinheiten | 94 WE | (282 E) |
| vorhandene Einwohner | 30 E | (10 WE) |
| Einwohnerzugang | 252 E | (84 WE) |
| Gesamtzahl der Einwohner | 282 E | (94 WE) |

Einwohnerdichte bezogen auf die Nettofläche der MI - WA u. WR-Gebiete (3,12 ha) 91 E/ha

## VI. 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.

## VII. Kosten

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

| | |
|---|---|
| Grunderwerb | 66.000 DM |
| Straßenbau | 350.000 " |
| Kanalbau | 130.000 " |
| | 546.000 DM |
| abzgl. Erschließungsbeiträge | 315.000 " |
| | 231.000 DM |

Dortmund, den 15. Oktober 1968

Der Baudezernent

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Stadtplanungsamt

B r u c k m a n n
Städt. Oberbaurat

4

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 3. 2. bis 3. 3. 1969 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 4. März 1969

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

B r u c k m a n n
Städt. Oberbaurat

Gehört zur Vfg. v. 10. 12. 1969
Az. IB2-125.4 (Dortmund We 134)
Landesbauhehörde Ruhr