

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Westhofen
für den Bereich "Wohngebiet westlich Grüner Weg"

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Wohngebiet westlich Grüner Weg" wird aufgrund der §§ 2 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in Verbindung mit den zum BBauG erlassenen Durchführungsverordnungen aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Baugebiets- und Baustufenplan der Stadt Westhofen (ordnungsbehördliche Verordnung über die Regelung und Abstufung der Bebauung für das Gebiet des Amtes Westhofen -Stadt Westhofen- vom 9. Juni 1961) und aus dem in Aufstellung befindlichen und bereits mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Flächennutzungsplan der Stadt Westhofen entwickelt. Für die Ermittlung der betroffenen Grundstückseigentümer dient das anliegende Eigentümer- und Grundstücksverzeichnis vom 1. Mai 1970.

2. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtkernes der Stadt Westhofen. Es umfaßt einen Teil des reinen Wohngebietes (B I o) bzw. schließt sich unmittelbar daran an.

Eine textliche Beschreibung der Grenzen des Plangebietes erübrigt sich, da die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 gehalten ist und die betroffenen Grundstücke mit den beabsichtigten Festsetzungen eindeutig erkennbar sind.

3. Gegenwärtiger Zustand und Nutzung des Bebauungsplangebietes

Der südliche Teil des Plangebietes war mit Wohnbaracken (Notunterkünfte) bebaut, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Er ist nun un bebaut. Der nördliche Teil ist ebenfalls un bebaut und wird vorwiegend gärtnerisch genutzt. Das gesamte Gebiet ist parzelliert und steht für eine sofortige Bebauung zur Verfügung.

4. Begründung der Planung

Der Bebauungsplan soll die weitere Bebauung in der Stadt Westhofen vorbereiten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre erfordert eine entsprechende Bereitstellung von Baugrundstücken. Das Plangebiet schließt sich an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Westhofen "Westhofener Kreuz" an.

5. Einzelheiten der Planungsmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Straße "Grüner Weg" im Osten, durch die Straße "Alter Hellweg" im Westhofen und durch die Bundesautobahn mit ihren Schutzstreifen im Norden begrenzt. Im Süden grenzt es an eine vorhandene Wohnbebauung an. Eine Stichstraße erschließt den Planbereich; der Straßenquerschnitt ist aus dem Plan ersichtlich.

Die Baugrundstücke südlich des 100 m Schutzstreifens der Bundesautobahn Hagen-Kamen dienen ausschließlich dem Wohnhausbau. Die Wohngebäude sollen in offener, zwei- bis sechsgeschossiger Bauweise erstellt werden.

Für den Eigenheimbedarf sind zweigeschossige Einzelhäuser, für den Mietbedarf zweigeschossige Doppelhäuser und sechsgeschossige Punkthäuser vorgesehen.

Die Grundstücke innerhalb des 40 - 100 m Schutzstreifens entlang der Autobahn dienen zur Aufnahme von Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen sowie eines Kinderspielplatzes. Der Schutzstreifen von 40 m entlang der Autobahn wird nicht bebaut; er bleibt Grünfläche.

Durch den erhaltungswürdigen vorhandenen alten Baumbestand wird die von der Autobahn ausgehende Immission weitgehendst abgemindert. Die topographische Lage des Plangebietes, welche im Mittel ca. 12 m unter der Fahrbahnkante der Bundesautobahn liegt, trägt auch dazu bei, eine höhergeschossige Ausweisung zu ermöglichen. Der Planungsgedanke der Zuordnung einer zweigeschossigen Bauweise am südöstlichen und südlichen Randgebiet der nahezu abgeschlossenen eingeschossigen Bebauung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes trägt dem Gedanken des Nachbarnschutzes der bereits bestehenden eingeschossigen Einfamilienhäuser Rechnung. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

Die Versorgung mit Frischwasser ist vom vorhandenen Leitungsnetz der Dortmunder Stadtwerke gut durchzuführen.

Die Nahverkehrsversorgung ist durch das Vorhandensein einer nahen Autobuslinie für die Bevölkerung bereits gegeben.

Die schulischen Verhältnisse sind durch das Bestehen von ausreichend großen Einrichtungen in der Stadt Westhofen als geordnet zu betrachten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nur noch in ganz geringem Umfang durchzuführen.

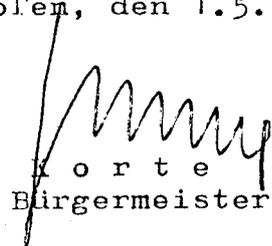
6. Voraussichtliche Kosten

Es entstehen durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenbau	60.000,-- DM
b) Kanalbau	30.000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	<u>4.000,-- DM</u>
insgesamt:	94.000,-- DM
	=====

Westhofen, den 1.5.1970

Stadt Westhofen


K o r t e
Bürgermeister

Diese Begründung hat zusammen mit der
Erstausfertigung des Bebauungsplanentwurfes
vom 15.7. - 17.8.1970 öffentlich ausgelegt.

Westhofen, den 18.2.1971



Schmerbeck
Schmerbeck
Stadtdirektor

C Gehört zur Vig. v. 18.5.1971
C Az. IB2-125.4 (Westhofen 7)
Landesbaubehörde Ruhr