

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Ap 221**

**- Freie-Vogel-Straße -**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtige Situation im Bebauungsplanbereich
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ziele und Zwecke der Planung
5. Bestehendes Planungsrecht
6. Verkehrserschließung
7. Lärmimmissionen
8. Altlasten / Methanausgasungen
9. Kosten

### 1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich umfasst den überwiegend gewerblich genutzten Bereich zwischen Freie-Vogel-Straße im Westen, der Straße „Am Remberg“ im Süden und der ehemaligen Verbindungsbahn im Osten und Norden in Dortmund-Schüren (siehe beigefügten Übersichtsplan).

### 2. **Gegenwärtige Situation im Bebauungsplanbereich**

Der ca. 9 ha große gewerblich genutzte Bereich zwischen Freie-Vogel-Straße, Am Remberg und der ehemaligen Verbindungsbahn ist heute durch eine städtebaulich unbefriedigende Situation geprägt. Das äußere Erscheinungsbild ist im Norden durch große Hallenflächen, die z.T. leer stehen oder untergenutzt sind, gekennzeichnet. Im südlichen Bereich dominieren dagegen offene Lager- und Abstellflächen mit Containern und Schuppen, die einen eher provisorischen Charakter haben. Zu den äußeren Erschließungsstraßen präsentiert sich der Gewerbebereich mit Sichtschutzmauern, Werbeplakaten, Brach- und ungeordneten Abstellflächen wenig attraktiv.

### 3. **Inhalt des Bebauungsplanes**

Einfacher Bebauungsplan in Form einer Textsatzung zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche durch Ausschluss von Einzelhandel.

### 4. **Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Der derzeit stark untergenutzte gewerbliche Bereich soll mittelfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Es soll ein attraktiver Standort für stadteilbezogene Gewerbebetriebe entstehen. Ziel ist die Ansiedlung von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben. Dafür ist eine Umgestaltung und Neuordnung des gesamten Geländes notwendig.

Der Masterplan Wirtschaft attestiert dem Dortmunder Süden ein geringeres Angebot an kleinteiligen Gewerbeflächen als dem Dortmunder Norden. Auch wenn nicht von einem Mangel gesprochen werden kann, wäre es falsch, vorhandene gewerbliche Flächen aufzugeben und umzunutzen. Im Zielkonzept des integrierten Stadtbezirkentwicklungskonzept für Aplerbeck ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Folglich ist die Fläche auch im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

Aufgrund der aktuellen Nutzung, der Altlastenproblematik im südlichen Teilbereich, der verkehrsgünstigen Lage und im räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet Pekingstraße bietet sich die Weiterentwicklung bzw. Aufwertung des Gewerbegebietes an.

Andere Nutzungsalternativen wie z. B. Wohnen werden wegen verschiedenster Restriktionen nicht weiterverfolgt. Im südlichen Teil ist eine Wohnnutzung aufgrund des Altlastenverdacht problematisch. Darüber hinaus wäre eine Wohnnutzung nur mit erheblichem finanziellen Aufwand für aktiven Schallschutz überhaupt denkbar.

Im Umfeld des Bereiches gibt es wesentlich attraktivere Wohnstandorte, die den zukünftigen Bedarf decken. So soll im Bereich des PHOENIX Sees mittel- bis langfristig Bauland für ca. 900 - 1.300 neue Wohneinheiten entstehen. Neben einzelnen Baugrundstücken, die kurzfristig im Bereich der Stadtkrone zur Verfügung stehen, sind im Bereich der ehemaligen Fabrik Schade im Bereich des AP 217 -Am Rosenplätzchen- etwa 60 Einfamilienhäuser geplant.

Der Bebauungsplanbereich ist heute nach § 34 BauGB als Gewerbegebiet einzustufen. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Da unter diesen Sammelbegriff auch Einzelhandelsbetriebe fallen, müssten auch diese entgegen den Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel (MPEh) im Bereich der Freie-Vogel-Straße zugelassen werden. Im vom Rat der Stadt Dortmund beschlossenen Masterplan Einzelhandel wird zur Steuerung der Dortmunder Einzelhandelsentwicklung und zur Stärkung der Dortmunder Zentren das Ziel formuliert, keinen weiteren Einzelhandel an nicht integrierten Standorten zuzulassen. Hierzu zählt insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb von Gewerbegebieten. Aus diesem Grund sieht der Masterplan Einzelhandel einen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten vor (siehe auch S. 36 MPEh).

Der Konsultationskreis Einzelhandel hat bereits anhand konkreter Ansiedlungswünsche empfohlen, Einzelhandel an diesem Standort nicht zuzulassen, bzw. vorhandene Einzelhandelsflächen nicht auszuweiten, da ansonsten eine erhebliche Schwächung benachbarter Zentren –wie z.B. des Quartiersversorgungszentrums (QVZ) „Steinkühlerweg“ oder des QVZ „Schüren-Neu“ zu befürchten ist."

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel in diesem Bereich wird daher durch entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird auf Dauer sichergestellt, dass sich in diesem Bereich keine unerwünschten Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, keine Einzelhandelsvorhaben außerhalb der im Nahversorgungskonzept abgegrenzten integrierten Geschäftslagen zulassen zu müssen.

Die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Ap 221 bereits vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Zwischenzeitlich ermöglicht das novellierte Baugesetzbuch zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche die Möglichkeit der Festsetzung der Zulässigkeit nur bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Nach der amtlichen Begründung zur Novelle des Baugesetzbuches bedarf es keiner Ausweisung eines Baugebietes. Von dieser Möglichkeit soll nun im weiteren Verfahren Gebrauch gemacht werden.

Voraussetzungen für die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB:

1. Es muss sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 2 BauGB handeln.
2. Der Bebauungsplan muss der Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche dienen. Maßgeblich ist die von der Gemeinde bestimmte planerische Konzeption.

Beide Voraussetzungen sind beim Bebauungsplan Ap 221 erfüllt. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die gemeindliche planerische Konzeption ist der Masterplan Einzelhandel.

Für weitere Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebietes besteht kurzfristig kein Bedarf, weil die Zielsetzung des Bebauungsplanes lediglich darin besteht, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern. Es handelt sich somit um einen einfachen, d. h. nicht qualifizierten Bebauungsplan in Textform.

Es handelt sich beim Bebauungsplan Ap 221 um einen einfachen Bebauungsplan entsprechend § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches. Nach § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Die eingangs angesprochene Umgestaltung und Neuordnung des Geländes soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn konkrete Nutzungsabsichten vorliegen. In diesem Fall würde der jetzige einfache Bebauungsplan durch einen qualifizierten Bebauungsplan ersetzt.

#### 5. **Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ap 221 besteht kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat in seiner Sitzung am 16.2.2005 eine Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Freie-Vogel-Straße beschlossen.

Der Flächennutzungsplan vom 31.12.2004 stellt den Bereich als Gewerbegebiet dar.

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - (früher: Gebietsentwicklungsplan) stellt den Bebauungsplanbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

#### 6. **Verkehrerschließung**

Das Gelände am Rande der Trasse der B 236 n ist an das überörtliche Straßennetz gut angebunden. Von der B 236 kann direkt auf die Straße „Am Remberg“ abgefahren werden. Die nächste Auffahrt zur B 236 kann über die Kohlensiepenstraße auf kurzem Wege angefahren werden. Darüber hinaus ist die A 40 direkt über die Freie-Vogel-Straße in nur ca. 2 km Entfernung erreichbar.

Das Planungsgebiet wird von 4 Buslinien tangiert. Die Linien 453 und 456 verkehren auf unterschiedlichen Routen zwischen Schüren und Hbf jeweils im 30 Minuten-Takt über die Straße „Am Remberg“. Der Zustieg erfolgt über die Haltestelle am Remberg. Die Linien 427 und 439 verkehren über die Freie-Vogel-Straße mit den Haltestellen Huestraße und Am Remberg. Die Linie 427 verbindet Scharnhorst mit Hörde im 30-Minuten-Takt. Die Line 439 fährt von der Stadtkrone-Ost über Aplerbeck nach Husen, ebenfalls im 30 Minuten-Takt.

Im Zusammenhang mit der Neuplanung PHOENIXSee besteht die Überlegung, die ehemalige Verbindungsbahn, die das Gewerbegebiet von Osten und Norden tangiert als Rad-Wanderweg auszubauen. Diese Trasse verbindet nach Norden die Gartenstadt bzw. im weiteren Verlauf auch die Innenstadt mit dem geplanten PHOENIXSee bzw. der Emscheraue. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit das Rad-Wanderwegenetz nach Osten durch den nicht mehr genutzten Bahntunnel unter der B 236n in Richtung Schürener Feld zu ergänzen.

## 7. Lärmimmissionen

Aufgrund der westlich der Freie-Vogel-Straße angrenzenden Wohnbebauung sowie der Wohnbebauung im Planungsgebiet selbst können Nutzungskonflikte auftreten. Durch ein Verkehrsgutachten ist im weiteren bei späterer Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu klären, inwieweit sich durch die Überplanung des Gewerbegebietes die Verkehrsbelastung auf der Freie-Vogel-Straße verändern wird. Auf dieser Basis ist ein Schallschutzgutachten zu beauftragen, das die Immissionsbelastung für die Wohnbebauung westlich der Freie-Vogel-Straße sowie die Wohngebäude im Planungsgebiet ermittelt und bei einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorschlägt.

Bezüglich des Lärms, der von den zukünftigen neuen Betrieben selbst ausgeht, ist das Gewerbegebiet bei der Aufstellung eines entsprechenden qualifizierten Bebauungsplanes so zu gliedern, dass mit zunehmender Nähe zu empfindlicher Wohnnutzung bestimmte lärmemittierende Betriebe ausgeschlossen oder mit Auflagen belegt werden.

## 8. Altlasten / Methanausgasungen

Die Zeche und Kokerei Freie Vogel und Unverhofft hatte nach Karten aus dem Jahr 1912 ihren Standort auf der südlichen Bebauungsplanfläche, während der nördliche heutige Hallenbereich nach Karten aus dem Jahr 1926 von einer Halde überdeckt war. Die Kokerei erstreckte sich parallel zu der Straße Am Remberg, nach Norden schlossen sich daran die Gleisanlagen an sowie die Nebengewinnungsanlagen, die bis zur Geländekante reichten. Oberhalb der Geländekante befand sich eine Kläranlage. Die Elektrozentrale hatte ihren Standort dort, wo heute der Lebensmitteldiscounter Aldi betrieben wird. Werkstätten und Waschkaue befanden sich südlich davon.

Im Jahr 1989 hat das Institut Fresenius im Rahmen einer ersten Gefährdungsabschätzung 25 Bohrungen vorgenommen. Auf dem Gelände wurden flächendeckend kokereispezifische Substanzen oberhalb der Grundbelastung nachgewiesen. Eine massive Konzentration wurde an keinem Messpunkt festgestellt. Die Ursache für die starke Verunreinigung des Grundwassers konnte nicht gefunden werden.

Dazu sind weitere Bohrungen im engeren Raster, insbesondere im Bereich des ehemaligen Ammoniak- und Teerbehälters vorzunehmen.

Eine Gefährdung des Menschen ist bei der momentanen Nutzung des Geländes nicht zu erwarten. Eine Ausgasung leichtflüchtiger Schadstoffe wurde nicht belegt. Eine weitere Nutzung als Gewerbegebiet erscheint grundsätzlich möglich. Eine empfindliche Nutzung wie z. B. Wohnen wird keinesfalls empfohlen. Da die vorhandenen Informationen nicht ausschließen, dass ein noch unentdecktes Gefährdungspotential vorhanden ist, werden weitere Untersuchungserfordernisse von der Planung der Folgenutzung abhängig gemacht. Dies gilt für die später vorgesehene Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

In der Karte der potentiellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund liegt der Bereich in der Skala der Austrittswahrscheinlichkeit von 0 – 4 in der Zone 1. Danach gelten Methangasaustritte als wenig wahrscheinlich.

9. **Kosten**

Der Stadt Dortmund entstehen durch diesen Bebauungsplan in Textform keine Kosten.

Dortmund, den 24.01.2008

W i l d e  
Ltd. Städt. Baudirektor