1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g
zum
Bebauungsplan Ap 118
- Sanierungsgebiet Alt-Schüren-West -

Planbereich zwischen der nördlichen Begrenzung der Straße Am Remberg, Ohmweg, Pekingstraße, östlich der Röhrenstraße, Röhrenstraße zwischen Meinbergstraße und Schüruferstraße, südlich der Meinbergstraße, westlich der Kohlensiepenstraße und südlich des Flurstückes 469, westliche Begrenzung der Flurstücke 469, 468, 464 und 49, in nördlicher Richtung bis zur Straße Am Remberg (östlich des Grundstückes Am Remberg 82)

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziel

Nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Sanierungsgebiet "Alt-Schüren-West" werden durch die in diesem Bereich vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe erhebliche Emissionen erzeugt (Staub, Geräusche, Erschütterungen). Diese negativen Umwelteinflüsse werden sich nach dem Ausbau der geplanten Bundesstraße - verlegte B 236 -, die autobahnähnlich ausgebaut werden soll, noch erhöhen.

Aufgrund dieser hohen Immissionen und der vorhandenen sanierungsbedürftigen Wohnungen ist es notwendig, die Wohnungen aus dem Bereich "Alt-Schüren-West" zu verlagern und die freigelegten Flächen für die Anordnung eines wirkungsvollen Immissionsschutzes (Begrünung) sowie für eine gezielte Umstrukturierung in eine gewerbliche Nutzung zu verwenden.

Die Notwendigkeit der Sanierung ergibt sich im starken Maße auch aus den strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen des Teilraumes. Die flankierenden Gewerbegebiete im Süden, Westen und Norden bilden gemeinsam mit der im östlichen Bereich geplanten Verkehrsstraße B 236 neu ein Entwicklungshemmnis, das keine Möglichkeiten einer stadtwirtschaftlichen sinnvollen Erweiterung zu einem funktionsfähigen Wohnquartier mit einer hinreichenden Grundausstattung öffentlicher und privater Daseinsvorsorge zuläßt, das keine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes erlaubt und das durch die Barrierenwirkung zu einer Isolierung der Bevölkerung und damit zu der Gefahr einer einseitigen Bevölkerungsstrukturierung führt.

Grundlage für dieses Planverfahren sind

a) der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Ap 118 vom 20. Juli 1964 und

b) der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 07. Mai 1973.

...

Nach § 10 Städtebauförderungsgesetz sind für die Neugestaltung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne im Sinne von § 30 BBauG aufzustellen. Da das gesamte Sanierungsgebiet "Alt-Schüren-West" jedoch im Osten über den Planbereich des Bebauungsplanes Ap 118 hinausgeht, wird die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes für den Bereich der B 236 n und die unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Flächen erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund stellt den Bebauungsplanbereich als Gewerbegebiet, Fläche für die Forstwirtschaft, örtliche Hauptverkehrsstraße und Fläche für Bahnanlagen dar.

2.2 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

3. Erläuterungen zum Bebauungsplan

3.1 Umweltschutz

Entsprechend dem Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und dem erklärten Planungsziel ist es beabsichtigt, die außerhalb des Planbereiches vorhandene schützenswerte Wohnbebauung - westlich des Nußbaumweges, nördlich des Steinkühlerweges und östlich der geplanten Bundesstraße B 236 n - gegen die hohen Staub- und Lärmimmissionen der in den Bereich des Werkes Phoenix integrierten "Heckett-Anlage", dem LD-Stahlwerk und den anderen Warmwalzstraßen abzuschirmen. Diese Abschirmung soll durch die Aufforstung von Schutzflächen im nordwestlichen Teil des Planbereiches, entlang der geplanten B 236 n und des nördlich der Dieselstraße verlaufenden Höhenrückens, erreicht werden.

Die Staubfilterwirkung des Waldes besteht aus einer aktiven und passiven (ablenkenden) Komponente. Voraussetzung für die aktive Wirkung ist das Eindringen der reinigungsbedürftigen Luft in den Waldbestand. Dieser Effekt wird erreicht durch Auflockern des Waldrandes.

...

Die Filterwirkung wird durch das Abbremsen der Luftmassen, das Verringern der Turbulenzen und das dadurch bedingte Absinken der Staubteilchen ermöglicht, die sich auf den rauhen Pflanzenblattoberflächen festsetzen. Der Anstieg des Geländes und die Gewichtzunahme der Staubteilchen durch die höhere Luftfeuchtigkeit im Bereich des Waldes erleichtern diesen Vorgang.

Da die Waldflächen mit ihrer Längsseite senkrecht zur Hauptwindrichtung dicht an der Hauptemissionsquelle liegen, oberhalb des Emittenten angeordnet und parallel gestaffelt sind, kann mit optimalem Filterungserfolg gerechnet werden.

Die Lärmminderung durch Aufforstung ist neben den Faktoren wie Wind, Luftfeuchtigkeit, Temperatur und Frequenz, insbesondere durch die Tiefe des Pflanzbestandes bedingt. Als gesicherte Erkenntnis darf gelten, daß bei tiefen Frequenzen (Fabrikgeräusche/Verkehrslärm) mit einer 100 m tiefen, dichten Nadelholzaufforstung der Schallpegel auf die Hälfte reduziert werden kann.

Da aber in diesem Fall - wegen der besonderen Immissionssituation im Ruhrgebiet, speziell in diesem Planbereich - Nadelhölzer nicht zur Anwendung kommen, dürfte sich der Minderungseffekt halbieren.

Dennoch wird auch zum Zwecke der Lärmminderung durch die Forstwirtschaftsflächen erhebliche Wirkung erzielt werden.

Aus den vorgenannten Gründen haben die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Forstwirtschaft primär eine Schutzfunktion zu erfüllen. Daraus ergibt sich, daß innerhalb dieser Flächen nur Waldpflege- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden können (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich soll bis auf die "von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen" - Fläche für die Forstwirtschaft - als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Um unzumutbare Nachteile bzw. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung zu verhindern wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan unter Hinweis auf die entsprechenden Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) vom 25.07.74 geändert durch Runderlaß vom 02.11.77 (SMBl. NW 280) bestimmt, welche Betriebe und Anlagen nicht zulässig sind.

Im Bereich gewerblicher Bauflächen wird das Straßen- und Ortsbild oft durch größere, zusammenhängende Stellplatzanlagen und unmittelbar an der Straßengrenze errichtete bauliche Anlagen oder durch die bauliche Ausgestaltung der an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksteile verunstaltet.

...

Aus diesen städtebaulichen Gründen enhält der Bebauungsplan deshalb Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Fahrverkehr

Der Planbereich soll über die Kohlensiepenstraße sowie über das westliche Teilstück der Pekingstraße und die Meinbergstraße erschlossen werden. Im Verbund mit den Straßen Am Remberg und Nußbaumweg, ist das Gewerbegebiet mit seinem Quell- und Zielverkehr z. Zt. an die Bundesstraße 1 (B 1) angebunden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Anbindung über die geplante B 236 n erfolgen.

Die Straße Am Remberg mit ihrem direkten Anschluß an die B 236 n hat die Funktion einer Verkehrsstraße, ausgewiesen durch den Generalverkehrsplan der Stadt Dortmund. Die daraus resultierende Verkehrsbelastung läßt einen Anschluß der angrenzenden Grundstücke südlich der Straße Am Remberg, mit Ausnahme des Tankstellengrundstückes, nicht zu. Das gleiche gilt für den künftigen Einmündungsbereich der Kohlensiepenstraße in die Straße Am Remberg. Generell zulässige Zu- und Ausfahrten in den o. g. Bereichen würden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erheblich beeinträchtigen. Die vorgenannten Grundstücke können daher nur an die Kohlensiepenstraße angeschlossen werden, und zwar außerhalb des Staurams der Einmündung in die Straße Am Remberg.

Um die Durchführung dieser Plankonzeption zu gewährleisten, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG durch entsprechende Planzeichen der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche festgesetzt.

3.3.2 Fußwege

Die geplanten Fußwege innerhalb und außerhalb der "Schutzflächen" - Flächen für die Forstwirtschaft - gewährleisten eine sinnvolle Aufschließung des Gewerbegebietes und gleichzeitig die erforderliche Anbindung an vorhandene Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs (Am Remberg und Schüruferstraße).

...

3.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die Buslinien von Deusen - Schüren, Dorstfeld - Schüren und Scharnhorst - Schwerte ist das Bebauungsplangebiet sehr günstig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4. Besondere Maßnahmen

Durch den Bebauungsplanentwurf Ap 118 wird der wesentliche Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Alt-Schüren-West" überplant. Die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung dieses Bereiches werden auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes durchgeführt. Als Ersatz- und Ergänzungsgebiet für das Sanierungsgebiet wurde der Bereich westlich der Marsbruchstraße festgestellt.

5. Kosten - überschläglich ermittelt - Stand 1976 -

Maßnahmen		Gesamtkosten DM	Zuschüsse von Bund und Land DM	Zuschüsse nach GVFG Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz	Städt. Anteil DM
Grunderwerb - Straßen einschließlich Gebäudeentschädigung und Abbruchkosten	ca.	635.000,--	476.250,--		158.750,--
Straßenbau	ca.	3.300.000,--	1.330.000,--	1.300.000,--	670.000,--
Kanalbau	ca.	1.550.000,--	1.162.500,--		387.500,--
Grunderwerb "Schutzflächen" - forstwirtschaft. Flächen - einschließl. Gebäudeentschädigung und Abbruchkosten	ca.	4.235.000,--	3.176.250,--		1.058.750,--
Aufforstung - einschl. Herrichtung entfallender Bauflächen und Straßen für die Aufforstung, Erstellung der Wanderwege	ca.	1.367.106,--	1.025.329,--		341.777,--
Grunderwerb - Gewerbeflächen	ca.	10.154.460,--)			
Wiederverkaufserlös (-)	ca.	1.253.665,--)	6.503.096,--		2.167.699,--
Verkauf von nicht mehr benötigten Straßenflächen (-)	ca.	230.000,--)			
INSGESAMT, ca.		19.757.901,--	13.673.425,--	1.300.000,--	4.784.476,--

Dortmund, 18.04.80

Dr. Ing. Gellinek

Reißenweber

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 a Abs. 6 BBauG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) auf die Dauer eines Monats vom 28.07.80 bis zum 28.08.80 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, 29.08.80

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g