1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan Ap 154
- Marsbruchstraße -

Planbereich zwischen der Werksbahn von der Ostseite der Bebauung der Siedlung "Schüren-Ost" bis zur Marsbruchstraße im Norden, der Marsbruchstraße von der Werksbahn bis zur Schürbankstraße im Osten, der ehemaligen Zechenbahn von der Marsbruchstraße bis zur Kläranlage im Süden, der Ostseite der Kläranlage und der Dauerkleingartenanlage "Im Marsbruch", der Gevelsbergstraße und der Ostseite der Siedlung "Schüren-Ost" im Westen

1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Planungsziel

Für das Gebiet Dortmund "Alt-Schüren-West" wird eine Sanierung nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) durchgeführt. Die Sanierung ist eingeleitet durch Satzung der Stadt Dortmund vom 29. 10. 1973.

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 StBauFG im Sanierungsgebiet "Alt-Schüren-West" ist zu erkennen, daß im Untersuchungsbereich städtebauliche Mißstände vorliegen und die Bevölkerung mehr als in industriellen Ballungsgebieten üblich unter den Emissionen der Industrie zu leiden hat. Vorrichtungen zum Schutze der Bevölkerung sind zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen nicht zu erbringen.

Ziel der Sanierung in "Alt-Schüren-West" kann deshalb nur die Verlagerung der Wohnbebauung und Nutzung der freigelegten Flächen durch Gewerbe- oder Industriebetriebe sein. Daraus ergab sich die Notwendigkeit, nach § 11 StBauFG außerhalb des Sanierungsbereiches ein Ersatz- und Ergänzungsgebiet förmlich festzulegen. Bei der Prüfung, welche Flächen für ein derartiges Ersatz- und Ergänzungsgebiet geeignet sind, wurde für die Gebiete westlich der Marsbruchstraße und westlich des Sonderschul- und Pädagogikzentrums im Bereich des Bebauungsplanes Ap 151 entschieden. Die von der Sanierung betroffenen Bürger haben sich in der Befragung und in den Versammlungen eindeutig für die Schaffung von Ersatzbauten zur räumlichen zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern auf freigestellten Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes ausgesprochen.

Der Rat der Stadt Dortmund faßte in der Sitzung am 06. 05. 1974 den Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich westlich der Marsbruchstraße und am 14. 10. 1974 den Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche westlich des Sonderschul- und Pädagogikzentrums im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ap 151 zum Zwecke

...

der förmlichen Festlegung dieser Gebiete als Ersatz- und Ergänzungsgebiet für das Sanierungsgebiet "Sanierung Dortmund Alt-Schüren-West".

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Ergebnis abgeschlossen, daß die o. g. Bereiche hervorragend als Ersatz- und Ergänzungsgebiet für das Sanierungsgebiet Dortmund "Alt-Schüren-West" geeignet sind.

Ergebnis der Untersuchungen:

1. Das Ersatz- und Ergänzungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Sanierungsgebietes.

2. Es grenzt an den Ortskern Aplerbeck an (innerhalb des 1.000 m-Radius des Nebenzentrums DO-Aplerbeck).

3. Westlich und östlich schließt es an vorhandene Wohngebiete an.

4. Die Verkehrserschließung ist durch die Marsbruchstraße gesichert. Für den öffentlichen Nahverkehr steht die Straßenbahnlinie 7 zur Verfügung.

5. Die Fläche wird z. Z. vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist als Wohnbaufläche geeignet.

Die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist eine nach § 11 StBauFG zwingende und direkte Folgemaßnahme der Sanierung "Alt-Schüren-West", da im vorliegenden Fall im eigentlichen Sanierungsgebiet Ersatzflächen für die Errichtung von Ersatzbauten zur räumlichen zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern nicht zur Verfügung stehen.

Auf dieser Grundlage faßte der Rat der Stadt Dortmund in der Sitzung am 03. 02. 1975 den Beschluß einer Satzung über die förmliche Festlegung des Ersatz- und Ergänzungsgebietes "Marsbruchstraße/Gevelsbergstraße" als Ersatzgebiet für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Dortmund "Alt-Schüren -West" nach § 5 StBauFG.

Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist nach § 10 StBauFG ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Hierzu faßte der Rat der Stadt Dortmund in der Sitzung am 03. 02. 1975 den Beschluß

I. nach § 2 (1) i. V. m. § 2 (7) BBauG vom 23. 06. 1960 (BGBl. I S. 341) den Flächennutzungsplan entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 154 zu ändern sowie

II. nach § 2 (1) i. V. m. § 2 (7) BBauG den Bebauungsplan Ap 151 teilweise zu ändern und den Bebauungsplan Ap 154 für den aufgezeigten Planbereich in Dortmund-Aplerbeck aufzustellen.

...

Die dringende und kurzfristige Schaffung des Ersatzwohnungsbaues für das Sanierungsgebiet " Alt-Schüren-West" machte es notwendig, den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Ap 154 - Marsbruchstraße - zu teilen. Durch diesen Schritt wurde es möglich, das Planfestsetzungsverfahren zeitlich zu verkürzen. Die Teilung des Gesamtbereiches Ap 154 erfolgte im Verlauf der östlichen Begrenzung der geplanten Trasse für das schienengebundene, öffentliche Nahverkehrsmittel. Entsprechend dieser Teilung behielt der Planbereich östlich der geplanten Bahntrasse die Bezeichnung "Bebauungsplan Ap 154 - Marsbruchstraße", und dem Planbereich westlich der geplanten Bahntrasse wurde die neue Bezeichnung "Bebauungsplan Ap 157 - Gevelsbergstraße" gegeben. Die Planung für den Bebauungsplan Ap 157 wird neben der des Bebauungsplanes Ap 154 weitergeführt.

Zur städtebaulichen Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Ap 154 - Marsbruchstraße - muß das Plangebiet aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung als zum Stadtteilzentrum Aplerbeck gehörig angesehen werden. Eine verdichtete Wohnbebauung im Ersatz- und Ergänzungsgebiet westlich der Marsbruchstraße ist zur Stärkung des Stadtteilzentrums Aplerbeck und zur optimalen Nutzung seiner Versorgungseinrichtungen zu befürworten. Dortmund-Aplerbeck ist vergleichsweise mit infrastrukturellen Einrichtungen gut ausgerüstet. Die Randbebauung um den "Stadtteilkern" fördert die Privatinitiative zur weiteren Bebauung des Kerns, insbesondere auch mit Versorgungseinrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs.

2. Anpassung an die Landes-, Regional- und Stadtentwicklungsplanung

Entsprechend § 1 Abs. 3 BBauG sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes Arnsberg und für alle raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet werden gem. § 14 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und der Landesentwicklungspläne im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1966) festgelegt.

Der GEP 1966 stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung (100 EW/ha) dar.

In das Multizentrische Raummodell, das Leitziel der Stadtentwicklungsplanung, fügt sich der Bebauungsplan, der im Bereich des Stadtteilzentrums Aplerbeck liegt, ein.

3. Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund vom 08. 05. 1964 stellt entsprechend seiner 27. und 93. Änderung den Bebau-

...

ungsplanbereich nördlich bzw. südlich der Gevelsbergstraße und westlich der Marsbruchstraße als Wohnbaufläche und zwischen Werksbahn im Norden, Marsbruchstraße im Osten und geplanter, verlängerter Straße "Am Gottesacker" im Süden und Westen als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dar. Die Fläche für den Gemeinbedarf - Post - liegt westlich der Marsbruchstraße, nördlich der ehemaligen Zechenbahn. Für den öffentlichen Bedarf sieht der Flächennutzungsplan einen Spielplatz in der Grünfläche östlich der geplanten Trasse für das schienengebundene, öffentliche Nahverkehrsmittel vor. Südlich der Gevelsbergstraße schließt sich dieser Grünfläche eine Grünfläche - Parkanlage - an.

Die Teilfläche der Verbandsgrünfläche Nr. 13, die durch den Bebauungsplanbereich Ap 154 - Marsbruchstraße - abgedeckt wird und darüber hinaus nördlich der Emscher bis nach Schüren reicht, wurde mit Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 09. 03. 1976 im Verbandsverzeichnis Grünflächen für den Regierungsbezirk Arnsberg gelöscht.

3.2 Bebauungsplan

Die Festsetzungen "Fläche für die Landwirtschaft" und "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Sonderschulzentrum -" im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ap 151 sollen teilweise durch die Neufestsetzungen des Bebauungsplanes Ap 154 - Marsbruchstraße - geändert werden.

4. Natürlicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes und wird teilweise von dem Bachlauf "Archenbecke" in nord-südlicher Richtung durchzogen. Auf den NN-Höhen 113,40 m an der Werksbahn im Norden und 105,50 m am Wanderweg entlang der südlichen Planbereichsgrenze gelegen, fällt das Bebauungsplangebiet mit geringer Neigung von Norden nach Süden ab. Das Gelände liegt im Bachtal der Archenbecke im Mittel auf 105,50 m über NN und steigt zur Marsbruchstraße auf ca. 111,0 m über NN bzw. zur Wohnbebauung "Neu-Schüren-Ost" auf ca. 109,0 m über NN an.

Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes von Nordrhein-Westfalen i. M. 1 : 10.000 macht über das Bebauungsplangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche folgende Aussagen:

Die obere Bodenart besteht östlich und westlich des Bachlaufes Archenbecke aus feinsandigem Lehm (Lößlehm) und reicht bis mind. 4 m Tiefe. Der Grundwasserstand wird hier zwischen 2 - 3 m unter Flur angegeben.

Im Bereich der Bachtäler der Archenbecke und der Emscher besteht die obere Bodenart bis zu 40 dm Tiefe aus feinsandigem Lehm mit wechselnden Sand- oder Schluffanteilen. Der Grundwasserstand liegt hier zwischen 0,4 - 0,8 m unter Flur.

...

Im Bebauungsplangebiet Ap 154 und in der näheren Umgebung wird z. Z. kein Bergbau mehr betrieben, jedoch ist in dem Bereich alter Bergbau umgegangen. Entsprechend einer Stellungnahme des Eschweiler Bergwerks-Vereins befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsplangebietes Ap 154 auf dem Flurstück 46 der Gemarkung Aplerbeck, Flur 1, ein ehemaliger Luftschacht des stillgelegten Steinkohlen- und Eisensteinbergwerks Ver. Schürbank und Charlottenburg, der verfüllt und abgedeckt ist, jedoch von jeder Bebauung freigehalten werden muß.

Vom Bergamt Dortmund wird ein zweiter Schacht im gleichen Bereich erwähnt, bei dem es sich um einen Versuchsschacht handelt, der nur ca. 9,40 m tief gewesen sein soll und mit den Grubenbauen inkeinerlei Verbindung gestanden hat. Für diesen Schacht werden vom Bergamt Dortmund keine besonderen Sicherungsmaßnahmen für erforderlich gehalten.

5. Immissionsbelastungen

5.1 Untersuchung der Lärmimmissionen des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrsmittels im Einflußbereich des Bebauungsplanes Ap 154

Entsprechend der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom 27. 12. 1971 (Tabelle 3) sind für den Bereich des Bebauungsplanes Ap 154 - Marsbruchstraße - bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes folgende Planungsrichtpegel (äquivalente Dauerschallpegel) anzusetzen: Tagwert 55 dB (A) bzw. Nachtwert 40 dB (A).

Aus Bild 2 der Vornorm DIN 18005 ist für Straßenbahnen, bei einer in Zukunft zu erwartenden Anzahl von 12 Zügen je Stunde in der Hauptverkehrszeit, ein äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Mittelachse der Gleise bei freier Schallausbreitung von 57 dB (A) zu entnehmen.

Dieser Wert ist entsprechend Bild 3 der Vornorm DIN 18005 bei einem Abstand der Wohnbebauung zur östlichen Gleisachse von 50 m um 3 dB (A) zu mindern.

Der sich daraus ergebende äquivalente Dauerschallpegel von 54 dB (A) liegt somit unterhalb des o. g. Planungsrichtpegels.

Von den Dortmunder Stadtwerken wurden darüber hinaus Außengeräuschmessungen nach DIN 45637 durchgeführt. Die Meßergebnisse wurden nach den VDI Richtlinien (Gleichungen aus dem Anhang A und B) in den äquivalenten Dauerschallpegel umgerechnet und nach unterschiedlichen Geschwindigkeiten - 40, 60 und 80 km/h - modifiziert. Diese Untersuchung zeigte, daß auch bei Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 80 km/h der Planungsrichtpegel von 55 dB (A) in angrenzenden, allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten wird.

...

5.2 Untersuchung der Lärmimmission des Straßenzuges geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" - Marsbruchstraße im Bereich der Bebauung westlich der Marsbruchstraße

Grundlage dieser Untersuchung sind die unter Punkt 5.1 zitierte Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom 27. 12. 1971 und der Generalverkehrsplan der Stadt Dortmund, aufgestellt von o. Prof. Dr. Ing. P. A. Mäcke, Technische Hochschule Aachen und der Ingenieurgruppe IVV Aachen aus dem Jahre 1973.

Der o. g. Generalverkehrsplan der Stadt Dortmund geht von einer Globalzahl für das Stadtgebiet Dortmund von 808.000 Einwohnern und 343.000 Beschäftigten aus. In der neueren Zeit haben sich allerdings Vorstellungen hinsichtlich der strukturellen Entwicklung im Raum Dortmund durchgesetzt, die eine Korrektur der o. g. Daten auf 580.000 Einwohner erfordern.

Dieser Korrektur zufolge sind die im Generalverkehrsplan angenommenen Werte um ca. 10 % zu reduzieren.

Laut Tabelle 14 des vorgenannten Planes - Prognose-Belastungsplan Netz 4, Bereich SO - ergibt sich eine Belastung von 696 Kfz. pro Spitzenstunde. Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors ergeben sich nunmehr 626 Kfz. pro Spitzenstunde. Das entspricht einer durchschnittlichen Tagesbelastung von ca. 400 Kfz. pro Stunde.

Aus Bild 1 der Vornorm DIN 18005 ist für Kraftfahrzeuge in beiden Fahrtrichtungen zusammen ein äquivalenter Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Mittelachse der Straße bei freier Schallausbreitung von 58 dB (A) zu entnehmen.

Dieser Wert ist entsprechend Bild 3 der Vornorm DIN 18005 bei einem geringsten Abstand der geplanten Wohnbebauung zur Achse der Marsbruchstraße von 18 m um 1 dB (A) zu erhöhen.

Der sich daraus ergebende äquivalente Dauerschallpegel von 59 dB (A) liegt somit 4 dB (A) über dem o. g. Planungsrichtpegel.

Entsprechend der Vornorm DIN 18005 Punkt 5 - Planungsrichtpegel - können die Planungsrichtpegel der Tabelle 4 z. B. an Hauptverkehrsstraßen um 10 dB (A) überschritten werden, jedoch ist dann gemäß Runderlaß des Innenministers vom 08. 11. 1973 (VC 2 - 870.2) zu Nr. 3.2 der Vornorm 18005 Blatt 1 im Bebauungsplan Ap 154 - Marsbruchstraße - der Hinweis zu geben, daß in den WA-Gebieten entlang des Straßenzuges geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" - Marsbruchstraße - bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz - Verkehrsimmissionen - erforderlich sind (§ 9 (3) BBauG).

...

5.3 Untersuchung der Lärmimmission des Straßenzuges geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" - Marsbruchstraße und des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrsmittels im Einflußbereich des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Sonderschul- und Pädagogikzentrum des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe -

Für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Sonderschul- und Pädagogikzentrum des Landschaftsverbandes Westfalen - Lippe ergibt sich im Bereich des geringsten Abstandes von 68 m zwischen geplanter Bebauung und östlicher Gleisachse, wie unter Punkt 5.1 beschrieben, bei 12 Zügen je Stunde ein äquivalenter Dauerschallpegel von 53 dB (A).

Die Immissionsbelastung von der Straße beträgt im gleichen Bereich bei einem geringsten Abstand von 35,50 m zwischen geplanter Bebauung und Achse der Straße bei Anwendung der Bilder 1 und 3 der Vornorm DIN 18005 - 56 dB (A).

Da im vorliegenden Fall zwei Schallquellen zusammenwirken, wird der äquivalente Dauerschallpegel der lauteren Schallquelle nach Tabelle 2 der Vornorm DIN 18005 um 2 dB (A) erhöht. Es ergibt sich somit eine Immissionsbelastung von 58 dB (A) für den o. g. Bereich des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Sonderschul- und Pädagogikzentrum des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe -. Dieser Wert liegt 3 dB (A) über dem Planungsrichtpegel von 55 dB (A) - Tagwert.

Der unter Punkt 5.2 zitierte Hinweis im Bebauungsplan auf Maßnahmen zum passiven Lärmschutz ist somit auch für das o. g. Baugrundstück erforderlich.

5.4 Emittent-Kläranlage

Das im Süden des Planbereiches konzipierte allgemeine Wohngebiet westlich der Marsbruchstraße hat zum Oberlauf der Emscher und zur Kläranlage Dortmund-Aplerbeck einen Abstand von ca. 200 m.

Entsprechend dem RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung - ist für Wohngebiete ein Abstand von 300 m von einer Kläranlage vorgeschrieben.

Die Emschergenossenschaft plant, die Kläranlage in Dortmund-Aplerbeck voraussichtlich ab 1977 stillzulegen und hat bereits mit Datum vom 10. 03. 1976 den Antrag auf Stillegung der Kläranlage beim Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen gestellt. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hat keine Bedenken gegen die Stillegung der Kläranlage und stimmt den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Ap 154 unter der Auflage zu, daß Baugenehmigungen erst ausgesprochen werden dürfen, wenn der

...

Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten der Stillegung der Kläranlage zugestimmt hat.

Der RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 findet somit hinsichtlich der Kläranlage Dortmund-Aplerbeck unter Berücksichtigung der o.g. Einschränkung keine Anwendung.

Der Oberlauf der Emscher wird weiterhin als offener Abwasservorfluter geführt.

5.5 Analyse der Immissionsbelastungen - Staub, SO 2, Lärm

Entsprechend einer Analyse der Immissionsbelastungen - Staub, SO 2, Lärm - liegt der Planbereich Ap 154 außerhalb der Staubzugstraße Hörde - Schüren und zum überwiegenden Teil weiter als 300 m zu gewerblich genutzten Flächen entfernt. Die Lärmbelastung von der Marsbruchstraße wird in dieser Analyse mit 51 - 60 dB (A) - Tagwert angegeben und entspricht somit den unter den Punkten 5.2 und 5.3 ermittelten Werten.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplan

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Ap 154 - Marsbruchstraße - beinhaltet den überwiegenden Teil des gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Ersatz- und Ergänzungsgebietes "Marsbruchstraße/Gevelsbergstraße" für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Dortmund "Alt-Schüren-West". Planungsgrundlagen waren die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 4 StBauFG im Sanierungsgebiet "Alt-Schüren-West" und im Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Marsbruchstraße/Gevelsbergstraße" sowie der Bericht über die Erörterung nach § 9 StBauFG mit den Sanierungsbeteiligten des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Alt-Schüren -West" am 27. Mai und 3. Juni 1975 in Schüren und die Ergebnisse aus der Befragung der Sanierungsbeteiligten vom 30. 10. 1975, die den Wunsch haben, in das Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Marsbruchstraße/Gevelsbergstraße" zu ziehen.

Für den Bereich des Ersatz- und Ergänzungsgebietes westlich der Marsbruchstraße, südlich der Gevelsbergstraße ist im Bebauungsplan Ap 154 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zwingend vorgeschriebener dreigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Diese Festsetzungen sollen den Anschluß der Neuplanungen an die bestehende, angrenzende Bebauung im Bereich der Marsbruchstraße sichern, sowie für eine ausreichende Transparenz der zukünftigen Bebauung westlich der Marsbruchstraße hin zu den anschließenden Grünbereichen sorgen.

...

Der nördlich der Gevelsbergstraße anschließende Wohnbereich des Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist als allgemeines Wohngebiet mit überwiegend drei- und viergeschossiger Bebauung geplant. Daneben wird im Einmündungsbereich der Gevelsbergstraße in die Marsbruchstraße sowie der projektierten Anliegerstraße in die Marsbruchstraße eine vier- bis fünf-geschossige Bebauung festgesetzt. In Anlehnung an die im Westen an das Wohngebiet angrenzende öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage - entlang der geplanten Bahntrasse wurde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zwingend vorgeschriebener zweigeschossiger Bebauung in Form von Hausgruppen getroffen. Diese Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung soll die unterschiedlichen Wohnungswünsche erfüllen helfen und darüber hinaus zu einer gegliederten, ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Bebauungsplanbereiches führen. Dabei gingen die Planungsvorstellungen von einer höheren, geschlossenen Baustruktur entlang des Straßenzuges geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" - Marsbruchstraße aus, die in eine niedrige geöffnete Struktur entlang der öffentlichen Grünfläche an der geplanten Bahntrasse übergeht. Das bedeutet eine Orientierung der Wohnbereiche weg von der verkehrsreichen Marsbruchstraße, hin zum offenen Grünbereich.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Ap 154 zwischen Werksbahn im Norden, Marsbruchstraße im Osten und Straßenzug geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" - Marsbruchstraße im Süden und Westen ist die Festsetzung "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Sonderschul- und Pädagogikzentrum des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe -" geplant. Dieses Zentrum beinhaltet im einzelnen folgende Einrichtungen, die entsprechend der Festsetzung im o. g. Bereich zulässig sind:

- Schule für Körperbehinderte
- Schule für Sehbehinderte
- Schule für Erziehungshilfe
- Schule für Sprachbehinderte
- Therapiezentrum für Sprachgeschädigte
- Sportanlagen (wie Turnhalle, Schwimmhalle, Außensportanlagen etc.)
- Internatsgebäude für die Schulen und das Therapiezentrum
- Kindergärten
- Spielplätze
- Wohnungen für Bedienstete
- technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung
- Parkplatzanlagen und Busbahnhof.

Dieses Projekt soll den östlich der Marsbruchstraße gelegenen Gemeinschaftseinrichtungen des Landschaftsverbandes Westfalen -Lippe funktionsgerecht und räumlich zugeordnet werden.

Das Grundstück der Deutschen Bundespost,nördlich des Wanderweges entlang der südlichen Planbereichsgrenze und westlich der Marsbruchstraße gelegen, soll die Festsetzung "Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Fernsprechvermittlungsstelle -" erhalten.

...

6.2 Kinderspielplätze

Die notwendigen Kinderspielplätze für den Planbereich des Bebauungsplanes Ap 154 gliedern sich in einen öffentlichen Kinderspielplatz der Kategorien 'B' und 'C' und fünf Gemeinschaftskinderspielplätze der Kategorie 'C'. Der Kinderspielplatz der Kategorie 'A' ist außerhalb des Planbereiches, nördlich Flimm-/Gedingeweg vorhanden. Der ermittelte Bedarf wird durch diese Anlagen gedeckt.

6.2.1 Kinderspielplatz mit öffentlicher Grünfläche - gärtnerische Anlage -

Der notwendige Kinderspielplatz der Kategorien 'B' und 'C' wird in eine öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage - integriert und unmittelbar an das öffentliche Wegenetz angebunden. Er dient so der Erschließung im Sinne von § 127 (2) Nr. 3 BBauG der ihm zugeordneten Einzugsbereiche.

6.2.2 Gemeinschaftskinderspielplätze

Die notwendigen Kinderspielplätze der Kategorie 'C' werden im Bebauungsplan als Gemeinschaftskinderspielplätze festgesetzt und den Baugebieten zur Erfüllung der sich aus § 10 (2) BauO NW ergebenden Pflicht zur Herstellung von Spielflächen zugeordnet (§ 70 BauO NW).

Die Spielflächenbedarfsuntersuchung wurde gemäß dem RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974 - VC -901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen - durchgeführt und bei den Festsetzungen des öffentlichen Kinderspielplatzes bzw. der Gemeinschaftskinderspielplätze berücksichtigt.

Die Zuordnung von Spiel- und Einzugsbereichen ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

6.3 Öffentliche Grünflächen

6.3.1 Öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage -

An der Westgrenze des Planbereiches zwischen geplanter, verlängerter Straße "Am Gottesacker" und geplanter Trasse für das schienengebundene, öffentliche Nahverkehrsmittel sind öffentliche Grünflächen - gärtnerische Anlagen - geplant, die entsprechend textlicher Festsetzung zu 100 % dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Sie sind als Begleitgrün und Schutzpflanzung zwischen den beiden Verkehrsbändern vorgesehen.

...

Nach Süden schließt sich eine öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage - an, die sich vom südlichen Zugang der geplanten Haltestelle des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrsmittels "Am Gottesacker" im Norden bis zur Gevelsbergstraße im Süden erstreckt, im Westen durch die geplante Bahntrasse und im Osten durch die anschließenden Wohngebiete begrenzt wird. Dieser Grüngürtel dient als Erholungsgrün den angrenzenden Wohngebieten und soll darüber hinaus die im Punkt 5.1 untersuchten, durch das geplante, schienengebundene, öffentliche Nahverkehrsmittel hervorgerufenen Immissionsbelastungen dieser Gebiete herabsetzen. Die privaten Grünflächen der Wohngebiete sollen ohne sichtbare Abgrenzungen in die öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage - übergehen, um so den Freiraum zu vergrößern. Dieses Planungsziel soll durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan Ap 154, die Aussagen zu Grundstückseinfriedigungen macht, gesichert werden.

6.3.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Südlich der Gevelsbergstraße weitet sich der Grüngürtel entlang der Bahntrasse zu einer öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - auf. Diese Parkanlage findet westlich der Bahntrasse Anschluß zur Grünzone entlang der Emscher in Schüren und setzt sich durch das Emschertal über das Haus Rodenberg als Grünzug nach Süden bis in den Ortskern Aplerbeck fort. Auch hier soll durch die o. g. textliche Festsetzung gesichert werden, daß der Übergang der privaten Grünflächen zur öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - fließend gehalten wird. Der Bahndamm der ehemaligen Zechenbahn soll im Zuge der Neuplanung abgetragen werden.

6.4 Geplantes Gewässer

Der Bachlauf "Archenbecke" durchzieht in einem Bachtal das Gebiet westlich der Marsbruchstraße in nord-südlicher Richtung. Durch die geplante Trasse für das schienengebundene, öffentliche Nahverkehrsmittel und das geplante Sonderschul- und Pädagogikzentrum des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe wird eine Verlegung der offen geführten Archenbecke notwendig.

Die Planung für den verlegten Bachlauf "Archenbecke" wird nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz festgestellt und sieht folgende Führung vor.

Die Archenbecke tritt im Bereich des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Sonderschul- und Pädagogikzentrum des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe - im Bebauungsplangebiet Ap 154 zutage und durchzieht in seinem weiteren Verlauf das Gebiet westlich der geplanten Bahntrasse in nord-südlicher Richtung bis zur Einmündung in die Emscher.

...

6.5 Verkehrliche Erschließung

6.5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt durch die im z. Z. gültigen Netzmodell als Hauptverkehrsstraßen aufgeführten Straßenzüge geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker", Marsbruchstraße und Gevelsbergstraße.

Die Straßenzüge geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" und Marsbruchstraße stellen in ihrer Nord-Süd-Führung die Verbindung des Planbereiches zu Brackel und Wambel im Norden sowie die im Süden gelegenen Teile Aplerbecks, Berghofen, Sölde und Sölderholz her.

Die Ost-West-Verbindung zu Schüren und Hörde übernimmt die Gevelsbergstraße. Durch den Straßenzug Gevelsbergstraße - Am Remberg wird ein geplanter Anschluß an die B 236 neu und über den Straßenzug Weiße-Ewald-Straße - Graffweg ein vorhandener Anschluß an die B 1 erreicht.

Bei der Beurteilung des Erschließungskonzeptes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Ap 154 geht die derzeitige Netzplanung davon aus, daß die geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" die B 1 unterquert und mit einer geplanten Ortsfahrbahn, die an der Südseite der B 1 verlaufen soll, verknüpft wird. Der weitere Verlauf wird bis zur künftigen Haltestelle am Sonderschul- und Pädagogikzentrum an die geplante Trasse des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrsmittels angelehnt. Südlich der o. g. Station verläuft die geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" in einem Bogen nach Osten und wird mit einem Gegenbogen in die Marsbruchstraße eingeführt. Somit entsteht der durchgehende Straßenzug geplante verlängerte Straße "Am Gottesacker" - Marsbruchstraße, an den der nördliche Abschnitt der Marsbruchstraße, der Verbindung zu o. g. Ortsfahrbahn hat, angebunden wird. Die Gevelsbergstraße verbleibt in ihrer bestehenden Führung und wird von der geplanten Bahntrasse unterquert.

6.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Wohngebietes westlich der Marsbruchstraße, nördlich der Gevelsbergstraße soll überwiegend von der geplanten Anliegerstraße, die an die Marsbruchstraße angebunden wird, übernommen werden. Darüber hinaus besteht für den nördlichen und südlichen Teil des Wohngebietes zusätzlich die Möglichkeit der Erschließung durch die geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" bzw. Gevelsbergstraße. Durch diese Planung sollen Einmündungen von Erschließungsstraßen in den Straßenzug geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" - Marsbruchstraße und insbesondere Zu- und Ausfahrten an diesem Straßenzug weitgehend vermieden werden. Auf diese Weise soll sowohl die heutige als auch die in Zukunft zu erwartende verkehrliche Belastung dieses Straßen-

...

zuges berücksichtigt werden.

Das geplante Wohngebiet westlich des Sonderschul- und Pädagogikzentrums im Planbereich des Bebauungsplanes Ap 157 - Gevelsbergstraße - wird durch eine projektierte Straße erschlossen, die in die geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker" einmündet.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind überwiegend Tiefgaragen sowie oberirdische Garagen und Einstellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichendem Maß vorgesehen.

6.5.4 Fußwege und Wanderwege

Die öffentlichen Fußwege dienen getrennt vom Fahrverkehr der inneren Erschließung des Planbereiches. Die Wanderwege verbinden die benachbarten Wohngebiete, erschließen den Grüngürtel, der sich von Norden nach Süden durch den Planbereich zieht, nehmen Verbindung zu weiterführenden Großgrünräumen entlang der Emscher und zum Hauptfriedhof auf und stellen, über das Haus Rodenberg geführt, eine gute Möglichkeit, zu Fuß den Ortskern Aplerbeck mit seinen Versorgungseinrichtungen zu erreichen, dar.

6.5.5 Öffentlicher Nahverkehr

Durch den Busknotenpunkt im nahegelegenen Ortskern Aplerbeck ist dem Planbereich des Bebauungsplanes Ap 154 eine gute Verbindung zu den benachbarten Nebenzentren gegeben. Die Straßenbahn tangiert die geplanten Baugebiete in der Marsbruchstraße und stellt eine gute Verbindung von Aplerbeck zur City dar.

Die geplante Trasse für das schienengebundene,öffentliche Nahverkehrsmittel zieht sich von Norden nach Süden durch das Gebiet westlich der Marsbruchstraße. Die östliche Begrenzung der Trasse bildet die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ap 154 - Marsbruchstraße -. Für den Verlauf der Trasse besteht folgender Vorentwurf: Die Haltestelle Hauptfriedhof ist im Einschnitt vorgesehen. Durch die anschließende Kehr- und Abstellanlage ist im weiteren Verlauf die Gradientenführung in Dammlage geplant. Die Trasse tangiert den Nord-Ost-Rand der Siedlung Neu-Schüren-Ost und wird in offener Tieflage bis zum Verknüpfungspunkt "Aplerbecker Markt" geführt. Die Gradienten - führungen berücksichtigen die niveaufrei kreuzenden Straßen Gevelsbergstraße, projektierte Straße (Anschluß des geplanten Wohngebietes im Bebauungsplan Ap 157 westlich des Sonderschul- und Pädagogikzentrums an die geplante, verlängerte Straße "Am Gottesacker")sowie die Werksbahn und die die benachbarten Wohngebiete verbindenden öffentlichen Fußwege.

...

6.6 Schulversorgung

Der Schulraumbedarf im Bereich der Realschule und des Gymnasiums wird für einen überschaubaren Zeitraum durch das Schul- und Sportzentrum an der Schweizer Allee gedeckt. Das geplante Schulzentrum für Hauptschule und Gymnasium nördlich der Gevelsbergstraße im Bereich des anschließenden Bebauungsplanes Ap 157 - Gevelsbergstraße - soll neben dem Stadtteil Dortmund-Schüren den Nordbereich des Stadtteils Aplerbeck versorgen. Durch die Errichtung dieses zweiten Schulzentrums wird der Schulraumbedarf für den entsprechenden Einzugsbereich verbessert und auch in Zukunft gedeckt. Die Schulraumversorgung für die Grundschule (Primarstufe) wird noch für einen überschaubaren Zeitraum durch die Aplerbecker Grundschule in der Köln-Berliner-Straße sichergestellt und kann in Zukunft durch den Bau einer Grundschule für Aplerbeck-Nord auf dem im Bebauungsplan Ap 108/146 festgesetzten Schulgrundstück einem möglichen Bevölkerungszuwachs in Aplerbeck angeglichen werden.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

7.1 Flächengliederung Ap 154 - Gesamtbereich -

a) Bauland - davon

Wohnbauflächen	4,47 ha
Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sonderschul- und Pädagogikzentrum des Landschaftsverbandes Westfalen -Lippe)	9,71 ha
Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Fernsprech-Vermittlungsstelle)	0,24 ha
Summe Bauland	14,42 ha

b) Verkehrsflächen - davon

Hauptverkehrsstraßen	1,99 ha
Sammelstraßen	0,17 ha
Erschließungsstraßen	0,57 ha
Anliegerstraßen	0,24 ha
öffentliche Fußwege	0,05 ha
öffentliche Wanderwege	0,26 ha
private Wohnwege	0,01 ha
private Gemeinschaftsstellplätze und -garagen	0,06 ha
Summe Verkehrsflächen	3,35 ha

...

c) Grün- und Freiflächen - davon

öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlagen -	1,71 ha
öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	1,13 ha
Kinderspielplatz - öffentliche Grünfläche - gärtnerische Anlage	0,08 ha
Gemeinschaftskinderspielplätze	0,14 ha
Summe Grün- und Freiflächen	3,06 ha

Gesamtfläche des Planbereichs Ap 154 20,83 ha

7.2 Flächengliederung - Bereich Ersatz- und Ergänzungsgebiet - im Bebauungsplan Ap 154

a) Bauland	4,47 ha
b) Verkehrsflächen	0,73 ha
c) Grün- und Freiflächen	2,36 ha
Gesamtfläche - Bereich Ersatz- und Ergänzungsgebiet im Bebauungsplan Ap 154	7,56 ha

7.3 Wohneinheiten und Einwohner außerhalb des Ersatz- und Ergänzungsgebietes

WE vorhanden	9 WE
EW vorhanden	41 EW

7.4 Wohneinheiten und Einwohner im Bereich Ersatz- und Ergänzungsgebiet im Bebauungsplan Ap 154

WE möglicher Zuwachs	294 WE
EW möglicher Zuwachs	794 EW

7.5 Dichte-Werte im Bereich Ersatz- und Ergänzungsgebiet im Bebauungsplan Ap 154

geplant:

Bruttowohndichte	105 EW/ha
Nettowohndichte	178 EW/ha
Bruttowohnungsdichte	39 WE/ha
Nettowohnungsdichte	66 WE/ha

...

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der o. g. Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des gemäß § 11 StBauFG (Satzung vom 29. 10. 1973) förmlich festgelegten Ersatz- und Ergänzungsgebietes.

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach § 22 StBauFG i. V. m. Teil V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

9. Erläuterungen zur Kostenermittlung

Entsprechend den Vorschriften des StBauFG und den Förderungsrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen vom 23. 03. 1971 werden Städtebauförderungsmittel für Sanierungsmaßnahmen und deren Folgemaßnahmen zu den unrentierlichen Kosten dieser Maßnahmen von Bund und Land gewährt.

Die Bewilligungshöhe beläuft sich auf eine Bezuschussung von 75 % der unrentierlichen Kosten. 25 % der unrentierlichen Kosten sind Eigenanteil der Gemeinde.

Für den Grunderwerb, Kanal- und Straßenbau außerhalb des Ersatz- und Ergänzungsgebietes können Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Für den Bereich des Ersatz- und Ergänzungsgebietes ist dies nicht möglich.

Der Bereich des förmlich festgelegten Ersatz- und Ergänzungsgebietes westlich der Marsbruchstraße, südlich der geplanten, verlängerten Straße "Am Gottesacker" soll im Laufe des Verfahrens um den Teilbereich östlich der Parzelle 400, nördlich der Parzelle 38 und südlich der geplanten, verlängerten Straße "Am Gottesacker" erweitert werden, um diesen Teil der Wohnbaufläche in das Ersatz- und Ergänzungsgebiet mit einzubeziehen.

Aus den Wohnbauflächen ist eine Abschöpfung des Wertvorteiles durch die Sanierung möglich, durch die sich die von der Gemeinde zu tragenden Kosten verringern.

Es sind daneben ca. 700.000 DM für Kosten anzusetzen, die für den zusätzlichen Erwerb von Flächen außerhalb und innerhalb des Ersatz- und Ergänzungsgebietes aufgrund des Übernahmeverlangens des Eigentümers gem. § 11 StBauFG erforderlich werden können.

...

A. Kosten im Ersatz- und Ergänzungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanes Ap 154

	rentierliche Kosten	unrentierl. Kosten	StBauFG Mittel	Rückauf-lassungen	Kostenanteil der Stadt DO
Grunderwerb					
Wohnbauflächen	1.327.500			2.394.400	./. 1.066.900
Verkehrsflächen		245.700	184.275		61.425
Grünflächen		612.150	459.112		153.038
Kanal- und Bachflächen (Folgemaßnahmen)		136.500	102.375		34.125
Zwischensumme Grunderwerb	1.327.500	994.350	745.762		./. 818.312
Kanalbau		1.629.484	1.222.113		407.371
Straßenbau		186.000	139.500		46.500
Grünanlagen		455.810	341.858		113.952
Summe	1.327.500	3.265.644	2.449.233	2.394.400	./. 250.489 (Plus)

B. Kosten außerhalb des Ersatz- und Ergänzungsgebietes im Bereich des Bebauungsplanes Ap 154

	Gesamtkosten	Erschließungs-beiträge	Kostenanteil der Stadt Dortmund
Grunderwerb			
Verkehrsflächen	327.850	127.508	200.342
Grünflächen	220.950		220.950
Übernahmeverlangen von Grundstückseigentümern	563.500		563.500
Zwischensumme Grunderwerb	1.112.300	127.508	984.792
Kanalbau	875.166	11.000	864.166
Straßenbau	1.864.500	1.165.185	699.315
Grünanlagen	109.190		109.190
Summe	3.961.156	1.303.693	2.657.463

Kosten aus A und B = Gesamt

Gesamtdarstellung der Kosten

	Gesamtkosten	Rückauflassungen und Förderungsmittel bzw. Erschließungsbeiträge	Kostenanteil der Stadt Dortmund
A	4.593.144,-- DM	4.843.633,-- DM	./. 250.489,-- DM (plus)
B	3.961.156,-- DM	1.303.693,-- DM	2.657.463,-- DM
Ges.	8.554.300,-- DM	6.147.326,-- DM	2.406.974,-- DM

Dortmund, 3. Juni 1976

N i e w e r t h
Stadtrat

R e i ß e n w e b e r
Ltd.Städt.Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 06. 1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats vom 06. 09. 1976 bis 09. 10. 1976 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund. 02. 12. 1976

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g
Städt. Oberverm.-Rat