1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Br 163

- Gewerbegebiet Wickede-Süd -

1. Planbereich

Der Planbereich liegt im Osten der Stadt Dortmund südlich des Ortsteiles Dortmund-Wickede und wird z. Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt nach Norden hin leicht ab. Im Norden bilden die Bundesbahnstrecke Dortmund-Marten - Unna-Königsborn und die Straße "Frische Luft" die Grenze. Um die Anbindung des Gebietes an den Wickeder Hellweg sicherzustellen, wurde der Verknüpfungspunkt Dollersweg / Wickeder Hellweg in den Planbereich einbezogen. Südlich der Straße "Frische Luft" sind bereits Gewerbebetriebe auf der Grundlage des Bebauungsplanes Br 151 angesiedelt worden. Im Osten und Süden reicht das Plangebiet bis an die Stadtgrenze Dortmund/ Unna bzw. Dortmund-Holzwickede heran. Im Westen verläuft die Planbereichsgrenze entlang der Straße "Bockumweg " und schließt westlich des vorhandenen Friedhofs eine Erweiterungsfläche ein.

Der westlich angrenzende Verkehrslandeplatz Dortmund-Wickede soll bei der Planung entsprechend Berücksichtigung finden. Die erforderliche Infrastruktur (öffentliche Verkehrsflächen, Kanal etc.) muß geschaffen werden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend dem "Entwicklungsprogramm Dortmund 1990" sind großflächige Gewerbe- und insbesondere Industriegebiete für die Zwecke der Wirtschaftsförderung zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf kann durch vorhandene oder evtl. wieder zu reaktivierende Flächen nicht gedeckt werden.

Eine Gewerbe- und Industrieflächenanalyse der Stadt hat gezeigt, daß bei Berücksichtigung aller bekannten Planungsfaktoren für Industrieansiedlungen von den wenigen in Frage kommenden Flächen im Stadtgebiet nur der Bereich Wickede-Süd kurzfristig planungsrechtlich gesichert und erschlossen werden kann.

Südlich der Straße "Frische Luft", westlich der Straße "Zum Lonnenhohl" ist bereits ein Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 9,6 ha im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Br 151 - Gewerbegebiet Wickede-Süd - festgesetzt, der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ersetzt werden soll.

...

Dieses Gebiet soll auf insgesamt ca. 70 ha (einschließlich Industriegebiet) erweitert werden, um hiermit dem Grundstücksbedarf für die Ansiedlung, Erweiterung und Verlegung von Industrie- und Gewerbebetrieben gerecht zu werden. Diese Planung dient der Verbesserung der gewerblichen Struktur, sowie der nachhaltigen Sicherung von Arbeitsplätzen.

Darüber hinaus soll der im nordwestlichen Teil des Planbereiches vorhandene Friedhof erweitert werden.

3. Erläuterung zum Bebauungsplan

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist für die Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben besonders geeignet. Im Süden, Westen und Osten ist in weitem Abstand keine Wohnbebauung vorhanden. Die südlich verlaufende Einflugschneise des Verkehrslandeplatzes Wickede läßt eine schützenswerte Bebauung in diesem Bereich nicht zu. Im Norden wird der überwiegende Teil der Wohnbebauung durch die v. g. Bundesbahnstrecke von dem Gewerbegebiet getrennt.

Um unzumutbare Nachteile bzw. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung und den Friedhof zu verhindern, wird durch textliche Festsetzungen 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.

Zwischen Friedhof und Gewerbegebiet soll in einer Breite von 30 m eine"von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche und ihre Nutzung" festgesetzt werden. Diese Schutzfläche soll in diesem Falle zu 100 % mit landschafts- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.
In den Bereichen der geplanten Baugebiete, die an die freie Landschaft anschließen, soll der unvermeidliche Eingriff in die Landschaft durch die Festsetzung einer 20 m breiten "Schutzfläche", die zu 60 % mit landschafts- und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird, gemildert werden.

Diese Schutzflächen und ihre Nutzung" werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BBauG festgesetzt.

Die v. g. Flächen werden von der Stadt Dortmund erworben und dauernd erhalten.

...

Im Bereich gewerblicher Bauflächen wird das Straßenbild oft durch die Nutzung der angrenzenden Grundstücksteile als Lager- oder Stellplatzfläche sowie durch die fehlende oder unzureichende gärtnerische Gestaltung dieser Flächen erheblich gestört. Der Bebauungsplan enthält deshalb sowohl für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch für die privaten Stellplatzanlagen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die geforderte Bepflanzung soll auch zur bioklimatischen Verbesserung und damit zu gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse beitragen.

Durch den im Westen angrenzenden Verkehrslandeplatz ist für den gesamten Planbereich die Bauhöhe gem. § 13 Luftverkehrsgesetz eingeschränkt. Danach dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 168,75 m über NN nicht überschreiten.

Darüber hinaus besteht gem. § 17 Luftverkehrsgesetz für einen Teil des Planbereiches ein beschränkter Bauschutzbereich. Entsprechend ist bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches im Baugenehmigungs- und Bauanzeigeverfahren die zuständige Luftfahrtbehörde - der Regierungspräsident Münster - zu beteiligen.

Die Bereiche südlich der geplanten Straße "Frische Luft" sowie die an den Friedhof angrenzenden Bauflächen sollen max. 2-geschossig bebaut werden können. Alle übrigen Gewerbegebietsflächen sind max. 3-geschossig bebaubar. Im Bereich des Bebauungsplanes Br 151 wurde die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse übernommen.

Um die verkehrliche Situation im Bereich des Verknüpfungspunktes Zeche-Norm-Straße, Wickeder Hellweg, Dollersweg lösen zu können, wurde dieser einschließlich der angrenzenden Wohnbebauung in das Plangebiet mit einbezogen und in Anpassung an die tatsächliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit 2-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Der im Nord-Westen vorhandene Friedhof soll unter Einbeziehung des Bockumweges nach Westen und im Osten bis zur Zeche-Norm-Straße erweitert werden. Die Erschließung des Friedhofs wird über die in diesem Bereich als Wirtschaftsweg geplante vorhandene Straße "Frische Luft" erfolgen.

Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Br 144, der Fläche für die Landwirtschaft festsetzt, werden durch den neuaufzustellenden Bebauungsplan Br 163 in gewerblich genutzte Flächen geändert. Im südlichen und östlichen Bereich wird die Festsetzung - Fläche für die Landwirtschaft - übernommen. Lediglich die Trasse der Zeche-Norm-Straße als südliche Anbindung des Gewerbegebietes an die Wickeder Chaussee soll neu festgesetzt werden.

...

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die geplante verlängerte Zeche-Norm-Straße im Norden an den Wickeder Hellweg und im Süden an die Wickeder Chaussee. Diese Nord-Süd-Verbindung übernimmt die Funktion des künftig nicht mehr als Straße vorhandenen Bockumweges, da dieser im Zuge der Aufhebung des niveaugleichen Bahnüberganges "Bockumweg" und des Anbaues des Verkehrslandeplatzes DO-Wickede als Straße aufgehoben wird.

Im Osten soll das Gewerbegebiet über die geplante Gisselherstraße zu einem späteren Zeitpunkt an die geplante L 821 angebunden werden. Damit wird im Süden die Verbindung zur Bundesstraße 1 und darüber hinaus zur Dortmunder-Innenstadt und an das Autobahnnetz im Raum Unna - Dortmund hergestellt. Über die L 821 n ist dann auch die geplante Hauptverkehrsstraße OW III a nördlich von Dortmund-Wickede zu erreichen.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über ein der Funktion als Gewerbe- und Industriegebiet angemessenes Straßennetz.

3.2.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Haltepunkt DO-Wickede der Bundesbahnstrecke Dortmund-Marten - Unna-Königsborn liegt an der Nordgrenze des Planbereiches an der heutigen Einmündung der Straße "Frische Luft" in den Wickeder Hellweg. Hier endet auch die Straßenbahnlinie der Dortmunder Stadtwerke AG, die den Stadtteil DO-Wickede über Asseln, Brackel und Wambel mit der Innenstadt verbindet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Gas- und Wasserversorgung dieses Gebietes ist über vorhandene Leitungen der Dortmunder Stadtwerke AG gesichert. Zur Sicherung der Stromversorgung ist eine 110 KV Leitung mit Umspannstation im östlichen Teil des Gewerbegebietes geplant.

...

3.4 Baugrundverhältnisse

Der Baugrund besteht aus feinsandigem Lehm, darunter Kalkmergel und kann als tragfähig angesehen werden. Grundwasser ist bis zu einer Tiefe von 4,0 m nicht vorhanden.

Der Planbereich liegt über seit Jahrzehnten stillgelegten Grubenfeldern. Bergbauliche Einwirkungen sind nicht zu erwarten. Die im Planbereich vorhandenen Schächte sind entsprechend gekennzeichnet.

4. Ergebnis der Bürgeranhörung nach § 2 a BBauG

Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf wurde aus dem in der Bürgeranhörung vorgestellten Planungsvorschlag entwickelt.

Die Verkehrsführung im Bereich der St. Konrad-Kirche wurde aufgrund der Äußerungen während der Bürgeranhörung eingehend überprüft. Die dort vorgestellte Führung der Straße muß jedoch aus verkehrstechnischen- und topografischen Gründen weiterverfolgt werden.

Der Planbereich wurde entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) nach dem zulässigen Störgrad gegliedert. Damit werden die befürchteten Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen. Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sollen ausgelagert werden.

5. Planungsrecht

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche 91. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits rechtsverbindlich. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Br 151 - Wickede Süd - wird aufgehoben und in den Planbereich des Bebauungsplanes Br 163 einbezogen und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Br 144 - Landeplatz-Wickede - teilweise geändert.

Die aufgrund des westlich angrenzenden Verkehrslandeplatzes erforderliche Bauhöhenbeschränkung gem. § 13 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sowie der beschränkte Bauschutzbereich gem. § 17 LuftVG wurden durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

...

6) Überschlägliche Kosten Br 163 - Gewerbegebiet Wickede-Süd Stand Januar 1981

	Erschließungs-beiträge (nach BBauG)	Anteil Bund EKrG *	Anteil Deutsche Bundesbahn EKrG *	Zuschuß im Rahmen der Wirtschaftsförderung	Anteil der Stadt Dortmund	Einzelsumme
Straßenbau	11.000.000,--	2.800.000,--	2.800.000,--	838.500,--	4.461.500,--	21.900.000,--
Kanalbau	1.700.000,--	------	-------	------	9.300.000,--	11.000.000,--
Grunderwerb	490.000,--				2.650.000,--	3.140.000,--
Gebäudeentschädigung					1.500.000,--	1.500.000,--
Abbruchkosten					135.000,--	135.000,--
Erweiterung Friedhof					2.800.000,--	2.800.000,--
Schutzstreifen um Friedhof und um Gewerbe- und Industriegebiet					60.000,-- 140.000,--	200.000,--
Summe	13.190.000,--	2.800.000,--	2.800.000,--	838.500,--	21.046.500,--	40.675.000,--

* EKrG - Eisenbahnkreuzungsgesetz

7. Städtebauliche Zahlenwerte

Durch den Bebauungsplan werden ca. 32 ha Gewerbegebietsflächen und ca. 38 ha Industriegebietsflächen geschaffen.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Teilflächen des Planbereiches befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Dortmund. Die übrigen Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan genannten Nutzung zugeführt werden. Andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

Soweit es durch die Realisierung des Bebauungsplanes Br 163 - Gewerbegebiet Wickede-Süd - zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich kommt, wird die Gemeinde den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern helfen.

Dortmund, 02.04.1981

G l a s e r
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Bebauungsplanentwurf und diese Begründung haben nach § 2 a (6) BBauG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) auf die Dauer eines Monats vom 22.06.1981 bis 22.07.1981 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 23.07.81

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

E b b i n g