BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN
Hom 219
Kieferstraße

1. AUSFERTIGUNG



Begründung

zum Bebauungsplan Hom 219

- Kieferstraße -

Gliederung:

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. Planungserlaß, Ziele und Zwecke der Planung

3. Erläuterungen zum Planinhalt
3.1 Bauliche und sonstige Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Verkehrserschließung
3.4 Ver- und Entsorgung
3.5 Infrastruktur

4. Immissionsschutz
4.1 Verkehrsimmissionen
4.2 Gewerbliche Immissionen

5. Altlasten

6. Schutz des Freiraums und des Naturhaushaltes

7. Denkmalschutz
7.1 Baudenkmale
7.2 Bodendenkmale

8. Bergbau

9. Übergeordnete Planungen
9.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan
9.2 Erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung
9.3 Rahmenplanung Hombruch

10. Bestehendes Planungsrecht

11. Städtebauliche Zahlenwerte

12. Kosten

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Planbereich liegt im Südwesten des Stadtteilzentrums Dortmund-Hombruch und wird begrenzt

- im Westen durch die Ostseite der Bundesbahnlinie,
- im Norden durch die Südseiten der Grundstücke Oelmühlenweg 17 - 23, die Kieferstraße überquerend bis zur Nordseite der Kieferstraße 22 und Deutsch-Luxemburger-Straße 57, die Deutsch-Luxemburger-Straße querend, die Ostseite der Deutsch-Luxemburger-Straße nach Süden bis zu den Südseiten der Grundstücke Schleppbahnstraße 1 - 7,
- im Osten durch die Westseite der Singerhoffstraße bis zur Nordseite des Grundstückes Singerhoffstraße 34, die Westseiten der Grundstücke Singerhoffstraße 34 - 48, die Nord- und Westseiten der Grundstücke Singerhoffstraße 48 a und Veteranenstraße 12,
- im Süden durch die Nordseite der Veteranenstraße, Ostseite Deutsch-Luxemburger-Straße nach Süden, Nordseite der Grotenbachstraße nach Westen bis zur Bundesbahnlinie.

  Die Plangebietsabgrenzung wurde gegenüber dem bisherigen Offenlegungsplan im nördlichen Teil geändert. Der Bereich zwischen Kieferstraße und Deutsch-Luxemburger-Straße südlich angrenzend an das Grundstück Kieferstraße 16 und die Eschenstraße (Haus-Nr. 98 - 100) konnte in das Bebauungsplangebiet nicht mehr einbezogen werden, da vor der weiteren Überplanung Bodenuntersuchungen erfolgen müssen. Hier ist ein separates Baul eitplanverfahren vorgesehen.

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Der westliche Teil beidseitig der Kieferstraße ist durch eine gewerbliche Nutzung, teilweise auch Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, geprägt. Nach Osten schließt sich eine ausgedehnte öffentliche Grünfläche mit städtischen Einrichtungen, wie dem Hallenbad und dem Sportplatz an der Deutsch-Luxemburger-Straße sowie Kinderspielplätzen an. Die Grünfläche zwischen Kieferstraße und Deutsch-Luxemburger-Straße auf dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Hom 119 festgesetzten Grundstück für das Schulzentrum stellt sich heute als Wiesenfläche dar. Im südlichen Bebauungsplanbereich - nördlich der Grotenbachstraße - befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Sie ist Bestandteil der den südlichen Ortsrand Hombruchs bildenden Wohngebiete.

Auf dem Gelände zwischen Kieferstraße und Deutsch-Luxemburger-Straße befand sich früher eine Zechenanlage mit Kokerei. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung wurden für den Bebauungsplanbereich und angrenzende Flächen eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Nutzungsrestriktionen sind dem Plankonzept zugrundegelegt.

...

2. Planungserlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Hom 119 im November 1967 haben sich die Rahmenbedingungen für planerische Maßnahmen und die planerischen Entwicklungsvorstellungen selbst geändert. Aufgrund der heutigen bevölkerungs- und stadtstrukturellen Situation sind bisherige planerische Überlegungen zu überdenken.

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf Hom 219 - Kieferstraße - sollen zur Förderung der ansässigen Gewerbebetriebe standortsichernde Betriebserweiterungsflächen angeboten und planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, mit den geplanten öffentlichen und privaten Einrichtungen und der öffentlichen Parkanlage auf dem Gelände zwischen Kieferstraße und Deutsch-Luxemburger-Straße ein qualitativ hochwertiges Freizeitangebot in zentrumsnaher Zuordnung zu schaffen.

Das ursprünglich nach dem Schulentwicklungsplan 1979 geplante Schulzentrum wie auch die zunächst vorgesehene Altentagesstätte an der Kieferstraße/Deutsch-Luxemburger-Straße sind nicht mehr erforderlich. Nach Freigabe des Grundstückes bietet sich nunmehr die Möglichkeit, hier andere öffentliche und private Einrichtungen für das Nebenzentrum Hombruch wie die Jugendfreizeitstätte, das Nebenfeld der Bezirkssportanlage, die Tennisanlage und den Mehrzweckplatz zu verwirklichen. Die hierfür vorgesehenen Standorte lassen eine günstige räumliche und funktionelle Verknüpfung mit vorhandenen Einrichtungen zu und liegen zentrumsnah zum Bereich Harkortstraße. Die fußläufige Anbindung soll ebenso gewährleistet werden wie die direkte Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Straßenbahn Nr. 402, Bus-Linie 442).

Da im Ortskern von Hombruch kein Mehrzweckplatz zur Verfügung steht, ist beabsichtigt, in Verbindung mit der Anlage einer öffentlichen Grünfläche einen Mehrzweckplatz entstehen zu lassen, der vielfältigen Nutzungsansprüchen genügen kann.

In den bereits bebauten Gebieten sowie im Bereich des Sportplatzes sollen die vorhandenen Nutzungen weitgehend erhalten und planungsrechtlich gesichert werden, ohne die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen schützenswerter Nutzungen zu vernachlässigen.

Das südöstlich an die Kieferstraße angrenzende Baugebiet - im rechtskräftigen Bebauungsplan Hom 119 als Mischgebiet festgesetzt - hat sich in bezug auf Größe und Art der ansässigen Betriebe zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Dem soll mit der Festsetzung dieses Bereiches als Gewerbegebiet im Plan Rechnung getragen werden. Die hier bestehenden Betriebe sollen an ihren derzeitigen Standorten planungsrechtlich gesichert und Flächenreserven für betriebliche Erweiterungsabsichten geschaffen werden. Entsprechend der oben beschriebenen Entwicklung dieses Bereiches soll auch im Hinblick auf die Ergebnisse der durchgeführten Altlastenuntersuchung hier das Wohnen über die Gewährung des Bestandsschutzes hinaus als planerische Zielsetzung künftig nicht mehr verfolgt werden.

...

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hom 119 und dem ersten Offenlegungsplan werden die den Planungszielen entsprechenden Festsetzungen übernommen:

Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Straßenbahn -, Mischgebiet östlich der Kieferstraße im nördlichen Teil des Plangebietes, Fläche für Gemeinbedarf - Hallenbad - westlich der Deutsch-Luxemburger-Straße, öffentliche Grünfläche - Sportplatz/ Spielplatz - östlich der Deutsch-Luxemburger-Straße, Gewerbegebiet für die Bereiche westlich der Kieferstraße und nördlich des Hallenbades an der Deutsch-Luxemburger-Straße.

Die vorhandene Bezirkssportanlage im östlichen Teil des Plangebietes sowie der dort bestehende Kinderspiel- und Bolzplatz sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 119 entstanden. Die Sportanlage wird für den Vereinssport genutzt. Bisher sind keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung von diesen bestehenden Anlagen ausgegangen. Wegen der direkten Nachbarschaft der Kinderspielplätze zu den Wohnhäusern an der Singerhofferstraße soll künftig neben den Kinderspielplätzen der Kategorie 3 und 2 ein Spielplatz der Kategorie 1 nur noch als Fläche für Ball- und Bewegungsspiele, nicht aber als Bolzplatz festgesetzt werden. Die bestehende fußwegebegleitende Grünverbindung zwischen den Sportanlagen und den Kinderspielplätzen soll künftig planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird der Umfang der als Bezirkssportanlage festgesetzten Fläche im Bebauungsplan-Entwurf gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf den tatsächlichen Umfang der Anlagen verringert und im Bereich der Grünverbindung eine öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Der ausgebaute Bolzplatz westlich der Kieferstraße soll aufgegeben und die Fläche dem Grundstück Kieferstraße 21 zugeschlagen werden. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Hom 119 ist hier bereits ein Gewerbegebiet mit einer Schutzpflanzung zur nördlichen gelegenen Wohnbebauung festgesetzt. Der Bolzplatz ist hier nicht erforderlich, die Spielplätze östlich der Bezirkssportanlage (Hauptfeld) reichen zur Bedarfsdeckung aus.

Die bisher als Mischgebiete festgesetzten Wohngebiete im südlichen Planbereich sollen entsprechend des bestehenden Charakters und zur Stärkung der Wohnfunktion als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

Der städtische Betriebshof westlich der Kieferstraße wurde aufgelöst und zur Nortkirchenstraße verlagert. Die freigewordene Fläche soll im Bebauungsplan-Entwurf als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

...

Anstelle des bisher geplanten Schulzentrums zwischen der Kieferstraße und der Deutsch-Luxemburger-Straße werden zur Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im Stadtteilzentrum folgende Nutzungen planungsrechtlich festgesetzt:

- ein Mehrzweckplatz
- eine Jugendfreizeitstätte
- ein Sportnebenfeld
- öffentliche Grünflächen - Parkanlage/Kinderspielplatz -
- private Grünfläche - Tennisanlage -.

Der Mehrzweckplatz dient zeitlich befristeten Veranstaltungen wie z. B. Kirmes, Zirkus, Schützenfest etc. und erhält den Charakter eines grünbestimmten Raumes. Die Gliederung und Gestaltung erfolgt im Zusammenhang mit der Gesamtgrüngestaltung der Grünanlage.

Die angrenzende öffentliche Grünfläche hat eine bedeutsame gliedernde und belebende Funktion für das Stadtquartier. Sie soll vorwiegend dem ruhigen Erholungsaufenthalt im Freien dienen, wobei besonders auf eine familienfreundliche Benutzung mit Spielmöglichkeiten und zum Liegen und Lagern auf Wiesenflächen Bezug genommen wird. Darüber hinaus wird auch der für den Bereich notwendige Kinderspielplatz innerhalb der Parkanlage vorgesehen. Die Verbindungen bzw. Anbindungen von und zu den benachbarten Wohn-, Sport- und Erholungsgrünbereichen werden durch Anschlußwege/Grünverbindungen und die innere Wegeerschließung (Parkwege) gesichert.

Für die bisher auf einer Fläche südlich des Hallenbades parkenden Schulbusse soll künftig an der Deutsch-Luxemburger-Straße eine Haltebucht vor dem Hallenbad eingerichtet werden. Zu diesem Zweck wird die vorhandene Standpsur verbreitert und nach Norden verlängert. Hierfür ist die Verlegung der nördlichen Einfahrt zum Betrieb Deutsch-Luxemburger-Straße 57 notwendig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ orientiert sich am Bestand. Zur Sicherung des Grünbestandes und zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung werden in Teilbereichen der Baugebiete Baugrenzen enger gefaßt als bisher, sowie geringere GRZ- und GFZ-Werte als nach Baunutzungsverordnung höchstens zulässig festsetzt.

3.3 Verkehrserschließung

Das Straßennetz im Plangebiet ist vollständig vorhanden. In Nordsüdrichtung erfolgt die Erschließung über die Kieferstraße und die parallel verlaufende Deutsch-Luxemburger-Straße, während die Grotenbachstraße den Planbereich im Süden tangiert.

...

Die Anbindung der geplanten Einrichtungen zwischen Kieferstraße und Deutsch-Luxemburger-Straße soll von der Kieferstraße erfolgen. Ein Kreuzverkehr mit der Straßenbahn an der Deutsch-Luxemburger-Straße wird dadurch vermieden.

Das vorhandene Straßennetz verfügt über ausreichende Leistungsreserven, um den im Zusammenhang mit den geplanten Einrichtungen hinzukommenden Kfz-Verkehr aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist lediglich bei besonderen Veranstaltungen im Bereich der Sportanlagen, der Jugendfreizeitstätte oder des Mehrzweckplatzes mit einer nennenswerten, für die Wohnbebauung jedoch durchaus zumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Der im Planentwurf vorgesehene öffentliche Parkplatz an der Kieferstraße wird neben den vorhandenen Parkplätzen im Straßenraum zur Deckung des Stellplatzbedarfes der hier bestehenden und geplanten städtischen Einrichtungen sowie der geplanten Tennisanlage angelegt. Dadurch soll verhindert werden, daß von der Kieferstraße anfahrende Besucher den der ruhigen Erholung dienenden Grünzug mit dem Pkw queren müssen. Die Möglichkeit der Andienung kann durch Festsetzung eines eingeschränkten Fahrrechts gewährleistet werden. Von dem öffentlichen Parkplatz soll eine Zufahrt zu den Erweiterungsflächen der Gewerbebetriebe an der Kieferstraße geschaffen werden.

Mit dem inneren Wegesystem der geplanten öffentlichen Grünfläche sowie den vorgesehenen Anbindungen von und zu benachbarten Wohn-, Sport- und Erholungsgrünbereichen wird zusätzlich zu dem bestehenden Straßen- und Wegenetz eine gute Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erreicht.

Durch die Straßenbahnlinie 402 und die Buslinie 442 mit Haltepunkten an der Deutsch-Luxemburger-Straße ist das Plangebiet sowohl an den Ortsteil Hombruch wie auch an die Innenstadt angebunden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

3.5 Infrastruktur

Außer den im Plangebiet vorhandenen und geplanten Einrichtungen befinden sich öffentliche Gemeinbedarfs- sowie private Infrastruktureinrichtungen in ausreichendem Umfang im nahegelegenen Stadtteilzentrum.

4. Immissionsschutz

4.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesbahnstrecke Dortmund/ Witten begrenzt.

...

In dem Wohngebiet nördlich der Grotenbachstraße, westlich der Kieferstraße beträgt die sich aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Grotenbachstraße und Kieferstraße sowie dem Bundesbahnverkehr ergebende Gesamtverkehrslärmbelastung 60 dB (A) tagsüber und 56 dB (A) nachts. (Bei der Berechnung der von der Bundesbahnstrecke ausgehenden Lärmemissionen wurde die ab 1988 vorliegende Streckenbelastung zugrundegelegt.)

Die derzeitige Verkehrslärmbelastung umfaßt in dem übrigen Teil der Grotenbachstraße 58 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts, an der Kieferstraße im Bereich der Wohnbebauung 57 dB (A) am Tag und 48 dB (A) nachts.

Damit liegt die Verkehrslärmbelastung über den für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Planungsrichtpegeln. Wegen der durchgängigen Bestandssituation scheiden hier aktive Schallschutzvorkehrungen aus. Daher sieht der Bebauungsplan-Entwurf für die betreffenden Bereiche passive Schallschutzvorkehrungen vor, die bei Ersatzbauten für abgängige Bausubstanz oder Umbaumaßnahmen greifen können.

4.2 Gewerbliche Immissionen

Das Bebauungsplan-Gebiet ist in bezug auf die gewerbliche Nutzung durch eine weitgehende Bestandssituation geprägt. Die in den Gewerbegebieten im Grenzbereich zur Wohnbebauung ansässigen Betriebe sind vom Störgrad als mit der Wohnnutzung verträglich einzuordnen.

Durch die im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommenen textlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete soll auch künftig ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. An der Nahtstelle zwischen Gewerbe und Wohnen wird daher eine so weitgehende Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich, daß dort nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das gilt auch für das neu festgesetzte Gewerbegebiet östlich der Kieferstraße.

Der ehemalige städtische Bauhof im südlichen Teil des Plangebietes wurde ausgelagert. Im Zuge der Folgenutzung dieses Geländes durch eine Straßen- und Tiefbaufirma wurde wegen der direkten Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Wohngebiet ein Lärmgutachten erstellt, das die im Zusammenhang mit dem Betrieb dieser Firma zu erwartenden Lärmimmissionen für das Wohngebiet untersuchte. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, daß zum Schutz der Wohnbebauung Schallschutzvorkehrungen getroffen werden müssen. Durch die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze können die Geräuschimmissionen für den südlich angrenzenden Bereich auf 58 dB (A) reduziert werden. Die Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Planungsrichtpegels um 3 dB (A) wird für das vorbelastete Wohngebiet (Geräuschimmissionsbelastung durch Straßen- und Eisenbahnverkehr (siehe Punkt 4.1 der Begründung) als zumutbar angesehen.

Von der Festsetzung zusätzlicher Wohnbebauung auf der direkt südlich an das Firmengelände angrenzende Fläche wurde wegen der gegebenen Belastung abgesehen.

Die geplante Tennisanlage an der Deutsch-Luxemburger-Straße wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor schädlichen Lärmeinwirkungen von einem 4,5 m hohen Lärmschutzwall umgeben.

...

5. Altlasten

5.1 Veranlassung und Historie

Im Übersichtsplan der Altstandorte und -ablagerungen der Stadt Dortmund ist der Bebauungsplan-Bereich Hom 219 - Kieferstraße - in seiner Gesamtheit als ehemalige Betriebsfläche der Zeche und Kokerei Giesbert sowie als Abbaubereich der ehemaligen Ziegelei Giesbert gekennzeichnet.

Im Norden reicht das Bebauungsplangebiet in den Abbaubereich der ehemaligen Ziegelei Giesbert. Die Betriebszeit und die Verfüllung der Grube fällt in den Zeitraum vor 1926. Nach Süden hin schließen sich das ehemalige Zechengelände und die als besonders schadstoffverdächtig anzusehenden Kohlewertstoffanlagen (Teer- und Amoniakfabrik, Klärbecken, Destillation- und Gasreinigungsanlagen) sowie die Koksbatterien an. Eine weitere Ziegeleigrube befand sich im Südwesten des heutigen B-Plangebietes, ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet.

Die Zechenstillegung erfolgte bereits bis 1925, während die Kokerei 5 Jahre später ihren Betrieb einstellte. Das Betriebsabschlußverfahren ist nach dem alten Berggesetz von 1885 bereits in den 30-iger Jahren ohne Beteiligung der Stadt durchgeführt worden.

Der alte Zechen- und Kokereistandort wurde bereits 1986 von einer gutachterlichen Arbeitsgemeinschaft einer eingehenden Gefährdungsabschätzung unterzogen. Darüber hinaus liegen für eine Reihe von Teilflächen im Bebauungsplanbereich Detailuntersuchungen vor, die im Rahmen von projektierten und realisierten Neubaumaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Umweltamt der Stadt hat ein Büro mit ergänzenden Untersuchungen und der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes von erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen beauftragt.

5.2 Untersuchungsergebnisse

- Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

  Aufschluß über die Untergrundverhältnisse geben zahlreiche teilweise bis in den gewachsenen Boden niedergebrachten Sondierungen und Bohrungen, die im Zuge von Baugrunderkundungen und Gefährdungsabschätzungen einzelner über die gesamte Bebauungsplanfläche verteilten Einzelgrundstücke abgeteuft wurden. Darüber hinaus hat das Büro eine Verdichtung des Untersuchungsrasters in den Bereichen empfindlicherer Nutzungsformen, d. h. Allgemeines Wohngebiet, Sportplatz, Kinderspielplatz Singerhoffstraße vorgenommen.

...

Im gesamten Untersuchungsgebiet, ausgenommen sind hier Teilbereiche der bestehenden Sportanlagen, liegen anthoprogen beeinflußte Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten vor. So dokumentieren die Sondier- und Bohrprofile Auffüllstärken bis zu 4,9 m (RK 81 - Allgemeines Wohngebiet), 2,0 m bis 6,0 m im Altstandortbereich der ehemaligen Zeche/Kokerei Giesbert und 4,8 bis 6,1 m in der wiederverfüllten Ziegeleigrube im Südwesten. Geringmächtig (0,3 m bis 0,5 m) liegen Auffüllungen im Kinderspielplatzbereich vor.

Die Zusammensetzung der Auffüllungen zeigt sich in Abhängigkeit von der ehemaligen Nutzung sehr heterogen. Überwiegend aus Schlacke, Ziegel, Beton und Haldenresten setzen sich die Verfüllmaterialien der Ziegeleigruben zusammen. Im Untergrund des Altstandortes wurden wiederum vor allem Bauschutt (im wesentlichen Ziegel), Bergematerial, Aschen/Schlacken, Kohlreste und lehmige Ablagerungen angetroffen.

Das die Anschüttungen unterlagernde Quatär wird gebildet aus 2 m - 5 m mächtigen Schluffen. Den tieferen Untergrund bilden Ton- und Schluffsteine, sandfrei bis stark sandführend, der generell nordost bis südwest streichenden Gesteinsserien des Karbons.

Den Grundwasserleiter bilden die vorgenannten klüftigen Schichten des Oberkarbon. Örtlich, z. B. im Kokereibereich reicht der Grundwasserspiegel bis in den Abschüttungshorizont hinein. Der Grundwasserflurabstand schwankt je nach Lage des Pegels zwischen 0,4 m und 8,12 m unter Geländeoberkante. Die im westlichen Bebauungsplangebiet auf den Rüpingsbach gerichtete Fließrichtung des Grundwassers wechselt im südlichen Planabschnitt nach Süden.

- Ergebnisse der chemisch-physikalischen Untersuchungen

Das Büro gliedert seine Darstellung der Untersuchungsergebnisse in die einzelnen ausgewiesenen Bebauungsplanabschnitte...

Bebauungsplangebiet West
Bebauungsplangebiet Mitte
  - Mischgebiet (Kieferstraße 22 - 30a) und Gewerbegebiet (Kieferstraße 36 - 44)
  - öffentliche Grünfläche/Mischverkehrsfläche/Sport- und Freizeitanlagen/private Grünfläche

Bebauungsplangebiet Ost
Bebauungsplangebiet Süd

Zur besseren Verständlichkeit und Übersicht werden nachfolgend lediglich besondere Analyseauffälligkeiten der Medien Boden und Bodenluft beschrieben:

...

Kieferstraße 41 a
(Gewerbegebiet)

- Schurf 1 (2,2 - 4,8 m)
  Zink 7750 mg/kg
  Cadmium 20 mg/kg
  Blei 4160 mg/kg
  Arsen 228 mg/kg

- Schurf 3 (3,0 - 4,5 m)
  PAK 101,8 mg/kg
  B (a) P 11,8 mg/kg

Kieferstraße 42/44
(Gewerbegebiet)

- GP4 180 µg/m^3 Benzol
- RK 96 (1,0 - 3,0)
  Benzol 0,8 mg/kg
  Naphthalin 30 mg/kg
- RK 97 (4,5 - 5,2)
  Benzol 3,4 mg/kg
  Naphthalin 377 mg/kg
  B (a) P 104 mg/kg
  PAK 1845 mg/kg

Mehrzweckplatz, Jugendfreizeitstätte, Tennisanlage, Nebenplatz

- Das Hauptkontaminationsgebiet entspricht dem Standort der Kohlenwertstoffbetriebe. Die Untergrundverunreinigungen lassen sich insbesondere durch die Konzentration an flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und PAK beschreiben. Außerhalb der anlagenbezogenen Standorte treten ebenfalls nennenswerte Gehalte an Polycyclen auf. Es handelt sich dabei überwiegend um Kontaminationen der tieferen Anschüttungsbereiche.

östlich Deutsch-Luxemburger-Straße (Sport- und Freizeitanlage)

- GP 31, 32, 35
  Benzol von 55 µg/m^3 bis
  274 µg/m^3
- RK 43, 44 (0,4 - 1,0)
  B (a) P 3,4 mg/kg

Grotenbachstraße (Allgemeines Wohngebiet)

- PAK oberflächennah bis 24 mg/kg
  B (a) P oberflächennah bis 2,8 mg/kg
  (RK 94)
- PAK tiefer bis 69,7 mg/kg
  B (a) tiefer 0,6 mg/kg

Das Grundwasser war nach Durchführung einer ersten Untersuchungsreihe in Teilbereichen, vor allem durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, erkennbar belastet. In den neueren Analysen sind jedoch keine relevanten Konzentrationen mehr nachweisbar.

...

5.3 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die im vorangehenden auszugsweise dargelegten Untersuchungsergebnisse führen unter Einbeziehung von literaturmäßig belegten Richt- und Orientierungswerten wie z. B. ...

- der sogenannten "Hollandliste" (Auflage 4 November 1988)
- dem Richtwert der Altlastenkommission des MURL für Benzo(a)pyran für empfindliche Nutzungsformen (1990)
- den Hintergrundbelastungen der Außenluft im innerstädtischen Bereich

und der hygienisch toxikologischen Beurteilungen des Hygieneinstitutes, Gelsenkirchen zu folgender Ergebnisbeurteilung:

* Im Bebauungsplanbereich Ost (Sport- und Freizeitanlagen, öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz etc.) und West (Gewerbegebiet) liegen örtlich erhöhte Gehalte an Schwermetallen und Arsen vor. Es handelt sich dabei um Konzentrationen die ausschließlich im tieferen Anschüttungshorizont ermittelt wurden. Die Metalle liegen unter Eluatbedingungen in nicht löslicher Form gebunden vor.

* Ein großer Teil der untersuchten Anschüttungsproben wird durch zum Teil stark erhöhte Konzentrationen an PAK charakterisiert. Die auch oberflächennah angetroffenen B(a)P-Werte überschreiten in mehreren Fällen (Hausgärten Deutsch-Luxemburger-Straße 123 - 127; nördlicher Spielplatzbereich, nördlicher Bereich der öffentlichen Grünfläche) den Richtwert der Altlastenkommission von 1 mg/kg.

* Wie erwartet sind die Bereiche der ehemaligen Kohlewertstoffanlagen (Kläranlage, Teer- und Amoniakfabrik etc.) in erster Linie im tieferen Anschüttungshorizont mit kokereispezifischen Stoffen (Benzol, Naphtalin und PAK) deutlich bis stark kontaminiert.

* Im westlichen Bereich der ehemaligen Kokerei (Kieferstraße 40/42) sowie nordöstlich des Sportplatzes (Hauptfeld) sind Benzolgehalte in der Bodenluft gemessen worden, die deutlich höher liegen, als üblicherweise festzustellende Außenluftbelastungen in Ballungsräumen.

5.4 Gefährdungsabschätzung

Im vorliegenden Falle sind es vor allem die Gefährdungspfade:

a) Direktkontakt, d. h. dermale oder oral/inhalative Aufnahme von belastetem Boden und Staub

b) indirekter Kontakt , d. h. Aufnahme von Schadstoffen über die Nahrungskette (Boden/Pflanze/Mensch)

...

c) Emissionen, d. h. inhalative Aufnahme gasförmiger Schadstoffe

die in Betracht zu ziehen sind und die in den im erhöhten Maße belasteten Bereichen wirksam zu unterbinden sind.

Als Beurteilungskriterien für mögliche Folgemaßnahmen (Sanierung oder Sicherung) sind die unter Punkt 5 genannten "Listen" und Orientierungswerte heranzuziehen.

Zur näheren Überprüfung möglicher Schadstoffexpositionspfade ist durch das Umweltamt im September 1991 eine Realnutzungskartierung durchgeführt worden, die neben dem derzeitigen Bebauungsplanzustand auch den Versiegelungsgrad nicht überbauter Flächen festhält. Es kann festgestellt werden, daß im Planbereich ein Versiegelungsgrad von ca. 60 - 70 % vorliegt, der durch die Bebauung den hohen Anteil befestigter Gewerbeflächen (z. B. durch Asphaltierung, Verbundpflaster, verdichtete ungebundene Deckschichten) sowie die vorhandenen bzw. geplanten Tennenbeläge (Tennisplatz, Sportplatz - Haupt- und Nebenfelder -) erreicht wird. Die Gefahrenpfade Direktkontakt durch die Aufnahme verunreinigten Bodens durch Hand-Zu-Mund-Aktivitäten von Kindern oder durch die inhalative Aufnahme von belastetem Staub sind in diesem Bereichen weitgehend unterbunden, so daß ein Belastungsrisiko ausgeschlossen werden kann.

Die Flächen der ehemaligen Kohlewertstoffanlagen, bei denen in den tieferen Bodenhorizonten erhöhte Belastungen an kokereispezifischen Schadstoffen festgestellt wurden, sind bereichsweise oberflächig versiegelt. Die weiterhin vorgesehene Einrichtung von Parkplätzen (vorzusehende Ausbildung: Verbundsteinpflaster oder Asphaltierung; Anschluß an die städtische Kanalisation) und einer Mischverkehrsfläche zwischen der Gewerbebebauung Kieferstraße 30 und 36 gewährleisten zusätzlich die Oberflächenversiegelung der Standortflächen des Tiefbehälters und der Koksbatterien. Hierdurch wird eine Erhöhung der Schadstoffmobilität durch Versickern des Oberflächenwassers mit Blick auf das Schutzgut Grundwasser wirksam unterbunden. Punktuell reicht der Grundwasserschwankungsbereich in den Anschüttungskörper hinein. Auswirkungen auf die Bauleitplanung sind bis auf den Hinweis, daß das Grundwasser zur Entnahme und Nutzung als Brauch- und Trinkwasser ungeeignet ist, nicht zu erwarten.

Die derzeit nicht versiegelten Flächen - hier sind die Hausgärten, die Flächen zwischen und um die Jugendfreizeitstätte und das Hallenbad, der bewaldete Bereich nördlich der Wohncontainer und die Teilflächen der Bezirkssportanlage zu nennen - weisen in der Regel eine Abdeckung durch Rasen oder sonstige Vegetation auf. Das Gefährdungspotential ist auf den Vegetationsflächen eingeschränkt. Bezogen auf die hier oberflächennah nachgewiesenen, aufgrund ihrer kanzerogenen Wirkung auf den menschlichen Organismus besonders relevanten Gehalte an Benzo(a)pyren sind folgende Detailbetrachtungen angebracht:

...

* Bereich östlich Kieferstraße 28
  Dieser Abschnitt ist großflächig mit einer ca. 30 cm mächtigen Schotterschicht als Zufahrt zum Hallenbad und den Wohncontainern ausgebildet. Ein Belastungsrisiko besteht nicht.

* Bereich nördlich Wohncontainer
  Es handelt sich hier um ein zugängliches Waldstück und einen kleinen begrünten Böschungsbereich. Der Direktkontakt durch eine orale Bodenaufnahme kann bei der besonders exponierten Gruppe der Kleinkinder, gerade vor dem Hintergrund der Unterbringung kinderreicher Familien in den benachbarten Wohncontainern, nicht ausgeschlossen werden. Hier sind Abdeckungsmaßnahmen mit sauberem Boden oder die Bepflanzung mit bodendeckender Vegetation im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Grünfläche vorzusehen.

* Parkplatz Deutsch-Luxemburger-Straße
  Der innerhalb der Parkplatzfläche nicht asphaltierte kleine südliche Abschnitt ist zum Sportplatzbereich hin abgezäunt. Daß hier Kleinkinder spielen und verunreinigtes Erdreich essen ist äußerst unwahrscheinlich.

* Nördlicher Spielplatzbereich
  Die punktuelle Verunreinigung nördlich des Bolzplatzes ist durch Rasen abgedeckt. Aufgrund zahlreicher Spielangebote in unmittelbarer Nähe der Grünfläche (Abenteuerspielplatz, separater Sandspielbereich und anderes) ist es nicht wahrscheinlich, daß Kleinkinder außerhalb dieser Freizeit- und Spielbereiche auf der genannten Rasenfläche graben und in Kontakt mit dem leicht belasteten Erdreich kommen.

* Gartenbereiche Deutsch-Luxemburger-Straße 121, 125 und 127
  Der Anbau von Nahrungspflanzen konnte zur Zeit der Geländeaufnahme in diesem Bereich nicht beobachtet werden und hat vorbehaltlich einer Sanierung (Bodenabtrag/-auftrag in ausreichender Mächtigkeit) zu unterbleiben. Somit kommt der indirekten Schadstoffaufnahme über die Nahrungskette Boden/Pflanze/Mensch keine Bedeutung zu.

  Alle übrigen Bodenverunreinigungen sind in den tieferen Anschüttungsbereichen zu finden und stellen in Bezug auf den Direkt- oder Indirektkontakt keine Gefährdung dar.

  Im Bodenporenraum vorhandene leichtflüchtige Schadstoffe sind als Gefahrenpotential anzusehen, wenn sie in hohen Konzentrationen unmittelbar in die Umgebungsluft austreten oder sich unter versiegelten Flächen stark anreichen und dann bei Bodenbewegungen entweichen. Die im Bereich des Fußweges zwischen Kinderspielplatz und Sportanlage ermittelten erhöhten Benzolgehalte in der Bodenluft stellen bei dem in diesem Bereich geringen Anteil an versiegelten Flächen und einer zu erwartenden Verdünnung bei Austritt in die Atmosphäre von 1 : 1000 kein Belastungsrisiko dar.

...

Die festgestellten lokalen Benzol-Belastungen in der Bodenluft im südlichen GE (Kokerei-Nebenanlagen) lassen bei der existierenden Versiegelung der Fläche durch eine Lagerhalle mit gasdicht ausgebildeter Gebäudesohle nachteilige Auswirkungen nicht erkennen.

Insgesamt ist festzustellen, daß aufgrund der durchgeführten Untersuchungen und aus weitreichenden Vorsorgeerwägungen heraus Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, deren Auswirkungen auf die Bauleitplanung unter Punkt 5.5 näher konkretisiert werden.

Gefahrenmomente, die einen akuten Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr begründen würden, sind nach dem momentanen Wissensstand nicht gegeben.

5.5 Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Es ist grundsätzlich festzustellen, daß der Bebauungsplan Hom 219 für die vorgesehenen und größtenteils bereits realisierten Nutzungsformen (WA, GE, MI, Mehrzweckplatz, öffentliche Grünanlage, Tennisanlage, Jugendfreizeitstätte, Hallenbad, Bezirkssport- und Parkanlage sowie Kinderspielplatz) nach den Untersuchungsergebnissen und der gutachterlichen Stellungnahme mit den nachfolgend aufgeführten im Bebauungsplan vorgenommenen Kennzeichnungen und Hinweisen geeignet ist.

- Kennzeichnung

  Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch sind in Bebauungsplänen generell solche Flächen zu kennzeichnen, "...deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind." Der Kennzeichnungspflicht unterliegen nach dem Wortlaut der Vorschriften nur festgestellte, nicht aber lediglich vermutete Flächen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es Teilflächen wie z. B. GE Norden, auf denen keine Untergrunduntersuchungen durchgeführt wurden und somit keine flächenbezogenen Informationen zu möglichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegen. Es handelt sich demzufolge um "vermutete Flächen". Andererseits ist es das Ziel der Altlastenkennzeichnung, Hinweise für folgende Baugenehmigungsverfahren zu manifestieren. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Tatsache, daß sich die GE-Flächen an der Deutsch-Luxemburger-Straße 57/59 im Bereich der verfüllten ehemaligen Ziegeleigrube befindet (Sondieraufschlüsse einer nördlich angrenzenden Fläche zeigen Auffüllungsmächtigkeiten bis zu ca. 4,9 m) ist eine Kennzeichnung dieser bisher nicht untersuchten Fläche gerechtfertigt.

  Die Wohngrundstücke Veteranenstraße 10 und Singerhoffstraße 28 - 32 brauchen in die Kennzeichnung nicht mit einbezogen werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Sondierungen zeigen keine Auffüllungen bzw. an den Oberflächen anstehenden gewachsenen Boden.

  Der gesamte Bebauungsplanbereich mit Ausnahme der vorgenannten beiden kleinen WA-Bereiche ist gemäß § 9 (5) Baugesetzbuch gekennzeichnet.

- Hinweise (gesamter Bebauungsplanbereich)
  - Bei allen genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, bei Erdbewegungen oder Entsiegelungen ist das Umweltamt zu beteiligen. Es behält sich grundsätzlich die Forderung nach weitergehenden Untersuchungsmaßnahmen auf Schadstoffe vor (z. B. Bodenluftverunreinigungen im 20 m x 20 m Raster).

...

- Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund angezeigt werden. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern:

  zum Beispiel

  - Maßnahmen zur Sicherung vor Ausgasungen
  - Bodenabtrag/Bodenauftrag
  - Vorkehrungen gegen betonaggressive Stoffe.

  Durch die eventuell erforderliche ordnungsgemäße Entsorgung/Deponierung von kontaminiertem Erdaushub können auf die Bauherren erhöhte Kosten zukommen.

- Im Sinne des Abfallvermeidungsgebotes sollte bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub möglichst auf dem Grundstück verbleiben und unter versiegelten Flächen eingebaut werden, sofern das Material nicht den "objektiven Abfallbegriff" erfüllt und andere Erkenntnisse z. b. Bodenluftergebnisse nicht entgegenstehen. Im Einzelfall ist hierzu die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu befragen. Grundsätzlich sind bei der Entsorgung anfallenden Erdaushubes die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

- Das Grundwasser ist für eine Brauch- oder Trinkwasserentnahme ungeeignet. Im übrigen gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen.

- Alle kontaminierten Flächen, die von Kindern als Spielflächen genutzt werden, sind, wenn keine weitergehenden Maßnahmen getroffen werden, zumindest mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen.

- Grundsätzlich behält sich das Bauordnungsamt im Benehmen mit dem Umweltamt vor, in Bereichen mit erhöhten Bodenluftkonzentrationen durch leichtflüchtige, toxische oder brennbare explosive Schadstoffe eine Innenraumluftmessung vom Grundstückseigentümer bzw. Verfügungsberechtigten zu fordern.

- Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist beim Nutzpflanzenanbau im Bereich privater Gartenanlagen ein Belastungsrisiko durch den indirekten Schadstoffkontakt Boden - Pflanze - Mensch nicht ganz auszuschließen. Es wird empfohlen, von einem entsprechenden Anbau abzusehen oder durch parzellenscharfe Untersuchungen eine Unbedenklichkeit nachzuweisen bzw. belastete Bereiche durch einen Bodenaustausch oder -abdeckung zu sanieren.

- Die gutachterliche Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für diesen Bebauungsplan ist im Bauordnungsamt der Stadt einsehbar.

- Hiweise (zu einzelnen Teilflächen)

  - In dem als zentrale öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Bereich setzt die Realisierung der Nutzung voraus, daß in Abhängigkeit von der Bepflanzung, ein Bodenaustausch in einer Stärke von mind. 0,5 m vorgenommen und durch entsprechend sauberen kulturfähigen Boden ersetzt wird oder z. B. im Rahmen einer ggf. geplanten Geländemodellierung ein Auftrag von nicht verunreinigtem Boden in gleicher Mächtigkeit erfolgt.

...

Die Sandspielbereiche des für Kinder von 1 - 14 Jahren vorgesehenen Kinderspielplatzes sind aus Vorsorgegründen zusätzlich mit einer Grabsperre, z. B. Pflasterung oder Einkornbeton zu sichern.

- Bei Baumaßnahmen im Bereich des stillgelegten Förderschachtes Giesbert (Kieferstraße 30) ist vorher zusätzlich die Stellungnahme des Bergamtes Kamen einzuholen.

- Von Gebäudetiefgründungen bzw. Kellergeschossen wird auf den als GE und MI ausgewiesenen Flächen abgeraten. Sofern dennoch entsprechende Maßnahmen beabsichtigt sind, ist mit erhöhtem Sicherungs- oder Sanierungsaufwand zu rechnen. Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Schutz des Freiraumes und des Naturhaushaltes

Mit der geplanten Nutzung des bereits mehrfach überformten ehemaligen Industriegeländes zwischen Kieferstraße und Deutsch-Luxemburger-Straße werden keine naturnahen Freiräume betroffen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß Teile des Planbereiches Altlasten im Untergrund enthalten, die nach Möglichkeit abgeschirmt werden sollen, d. h., keine Versickerung von Oberflächenwasser erlauben und eine Versiegelung der Bodenoberfläche bedingen.

Dennoch resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Eingriffe in den Naturhaushalt und sind Verluste von derzeit stadtökologisch bedeutsamen Flächen gegeben.

Zu diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. In dem hierzu gehörenden Erläuterungsbericht werden der potentielle Eingriff und die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen quantifiziert (vgl. Seite 16a des Erläuterungsberichtes).

Die Grundlage der Ermittlung sowie die Ergebnisse sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Die vorhandenen und geplanten Flächen und Bestände werden folgenden Wertstufen (vergl. Tab.) von 0 - 10 zugeordnet:

Extensivwiese, Rasenflächen vorhanden / geplant	3
Strauchgehölzflächen, Aufwuchs vorhanden / geplant	6
Bäume / Baumgruppen vorhanden,	
mittlerer Kronenbereich rd. 60 qm	6
- geplant auf Grünflächen, mittl. Krone rd. 30 qm	5*
- geplant auf Verkehrsflächen, mittl. Krone rd. 30 qm	4*
Dach mit Extensivbegrünung	1
Wertzuwachs Entwicklung Wiesenbiotop aus Rasenfläche	+ 1

* mit der geringeren Wertstufe wird die relativ geringere Funktionsbedeutung gegenüber dem Altbestand berücksichtigt; bei den Strauchgehölzen etc. wird diese aufgrund der Zusammensetzung und schnelleren Entwicklung eher erreicht;

...

Landschaftsökologische Bewertung

Skalierung von Flächen-/Strukturkategorien nach Wertstufen

Kategorie lfd. Nr.	Wertstufe	vorrangig bestimmende Kriterien
o1. Quelle, Bach, Fluß	7 - 9	Vegetation, Gewässergüte, Morphologie
o2. Kanal	1 - 7	""
o3. Teich ohne Ufervegetation	3 - 5	Nutzung, benachbarte Nutzung
o4. Teich mit Ufervegetation	7 - 9	Vegetationsstruktur, Biotopvernetzung, Nutzungen
o5. Sumpf/Röhrichte	7 - 9	benachbarte Nutzungen
o6. Baggersee rekultiviert	3 - 9	Nutzung, Zustand, Alter, Ausdehnung, Morphologie
o7. Kiesgrube nicht rekultiviert	1 - 3	""
o8. Feuchtwiesen	6 - 7	Nutzung, Biotopvernetzung
o9. Busch- und Strauchzonen	6 - 9	Nutzungen, Vegetationsstruktur, Arten
1o. Waldrandzone	5 - 9	""
11. Hecken/Feldgehölze	5 - 7	Dichte, Alter, Arten, benachbarte Nutzungen
12. Baum- und Gehölzgruppen	5 - 7	"" , Flächengröße
13. Anschüttungen	1 - 5	Nutzung, Vegetation, Alter
14. Brachland	5 - 7	Vegetation, Biotopvernetzung, benachb. Nutzung
15. Restflächen im Straßenbereich	1 - 2	Vegetationsvolumen und Struktur
16. Wald naturfern	6 - 7	Alter, Größe, Arten
17. Wald naturnah	8 - 9	""
18. Ackerland ausgeräumt	1 - 2	Ausdehnung, Nutzintensität, Relief
19. Ackerland mit Feldgehölzen	3 - 5	"", Vegetationsstruktur
2o. Grünland ausgeräumt	1 - 5	Nutzintensität Ausdehnung, Relief
21. Grünland mit Feld Feldgehölzen	4 - 6	Vegetationsstruktur Ausdehnung, Relief
22. Obstbaumkultur	4 - 6	Dichte, Flächengröße Bewirtschaftung

Die mit dem planungsrelevanten Eingriff verbundenen Wertverluste werden danach wie folgt ermittelt:

Eingriff	Wertsumme
Dauerhafter Verlust von Gehölzflächen	
rd. 3.200 qm x 6	19.200
Dauerhafter Verlust von Extensivwiese etc.	
rd. 26.100 qm x 3	78.300
	97.500

Auslgeichsmaßnahmen	Wertsumme
Gehölzflächen rd. 7.400 qm x 6	44.400
Bäume auf Grünflächen	
rd. 75 Stück x 30 qm = 2.250 qm x 5	11.250
Bäume Verkehrsbereich	
rd.105 Stück x 30 qm = 3.150 qm x 4	12.600
Extensivwiese auf entsiegelten Flächen *	
rd. 900 qm x 3	2.700
Entwicklung Wiesenbiotop / Wertzuwachs	
rd. 3.500 qm x 1	3.500
Summe	74.450

* Gehölzflächen und ehem. Parkplatzflächen, welche zur Zeit mit Rasen begrünt sind, werden hier nicht zusätzlich eingerechnet;

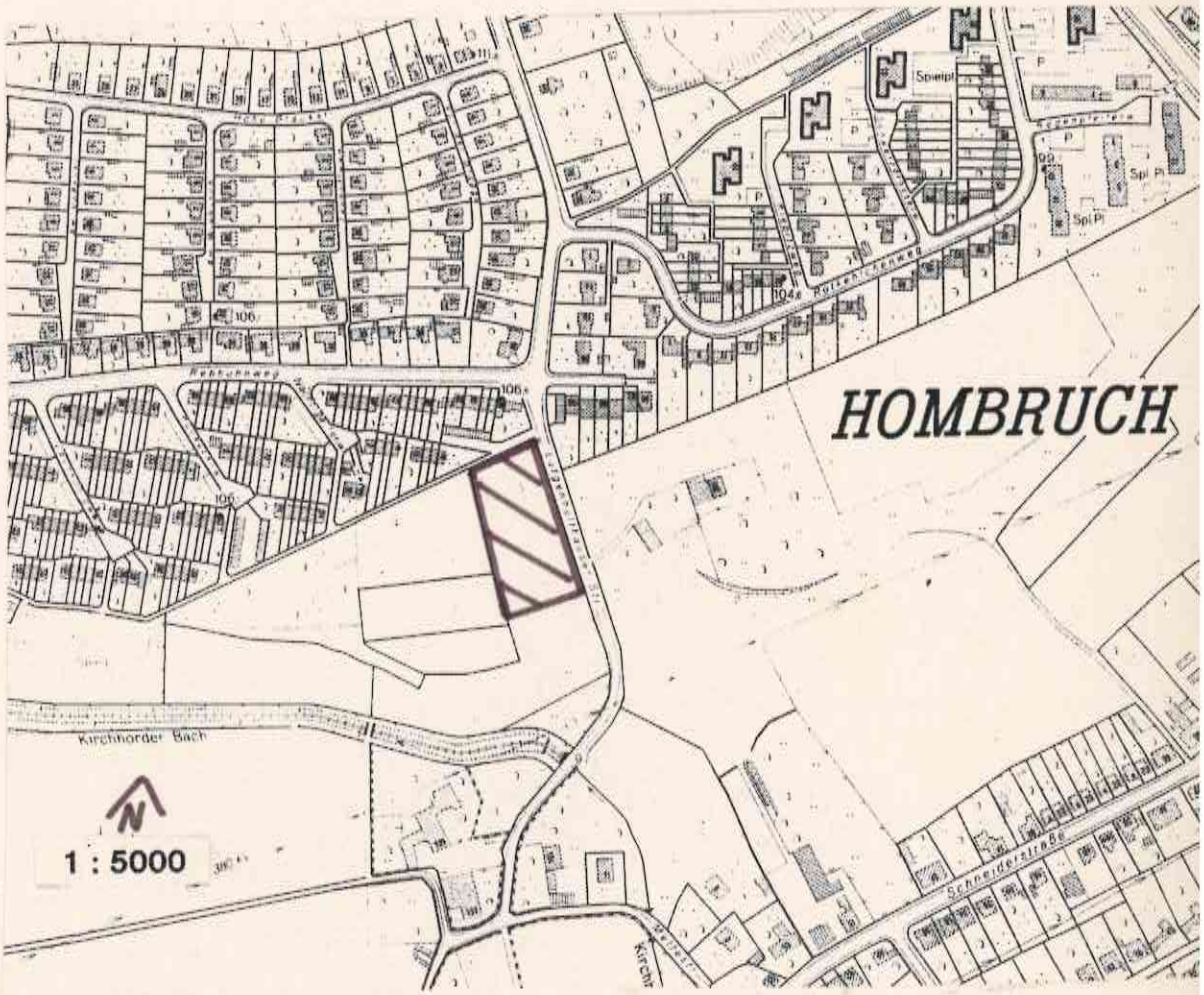
Wertsumme Bestand	97.500	(Eingriffsverluste)
Wertsumme Planung	74.550	(Ausgleich maximal)
Defizit	- 22.950 =	

Das vg. Defizit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr ausgleichbar. Für ca. 23.000 Werteinheiten sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Zu diesem Zweck soll die im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnete Fläche in einer Größenordnung von 5 000 qm der landwirtschaftlichen Nutzung gänzlich entzogen und als Brachfläche der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

...

Da die Fläche sich im städtischen Eigentum befindet, ist die Umsetzung dieser Ersatzmaßnahme parallel mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Bebauungsplanbereich sichergestellt.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand und bedeutsamer anderer Bewuchs durch Pflanzbindungen im Planentwurf planungsrechtlich gesichert. Der Sicherung des Grünbestandes dient auch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Hom 119 engere Fassung der Baugrenzen in den Baugebieten.

Mit der Bindung für den Gehölzstreifen auf der Böschung zur Eisenbahn im westlichen Randbereich des Plangebietes erhält dieser einen notwendigen Schutz gegen weitere Beeinträchtigungen.

...

Die an die geplante öffentliche Parkanlage grenzenden Freiräume des Hallenbades, der Jugendfreizeitstätte und der Tennisanlage sollen durch eine offene, aufgelockerte Bepflanzung optisch in die Grünfläche integriert werden. Als westliche Begrenzung sind Gehölzstreifen vorgesehen, die zur räumlichen Gliederung und Abschirmung gegenüber den Gewerbeflächen dienen.

Zur ökologischen Anreicherung und Gliederung des Verkehrsraumes an der Kieferstraße wird auf den westlich angrenzenden Grundstücken ein 4 m breiter Streifen zur Bepflanzung mit großkronigen Bäumen festgesetzt.

Bei den im Zusammenhang mit den geplanten Pflanzungen im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Geboten sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Mit den festgesetzten Geboten soll das Grünvolumen im Plangebiet wesentlich verstärkt und die Wirkung für das Stadtklima verbessert werden.

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmale

Zu schützende Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden.

7.2 Bodendenkmale

Im Planentwurf werden folgende textliche Hinweise aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/44 70), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 11 und 16 DSchG).

8. Bergbau

Im Planbereich ging der Bergbau um. Der Bebauungsplan weist darauf hin.

...

9. Übergeordnete Planungen

9.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- geplante und vorhandene Grünfläche
- Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

9.2 Erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung

Parallel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden.

9.3 Rahmenplanung Hombruch

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes stehen im Einklang mit der vom Ausschuß für Stadtentwicklung und Planung beschlossenen Rahmenplanung für den Stadtteil Hombruch. ,

10. Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Hom 119, rechtskräftig seit 17. November 1967.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Gewerbegebiet	7,17 ha
Mischgebiet	1,17 ha
Allgemeines Wohngebiet	2,74 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,97 ha
Verkehrsflächen	
Straßenflächen	1,65 ha
Parkplätze	0,48 ha
Fuß- und Radwege	0,05 ha
Straßenbahn	1,20 ha
Versorgungsflächen	0,05 ha
Öffentliche Grünflächen:	
Parkanlagen	2,5 ha
Bezirkssportplatz	4,7 ha
Spielplätze	0,4 ha
Mehrzweckplatz	0,58 ha
Private Grünflächen:	
Tennisanlage	1,08 ha
Größe des Planbereiches:	24,74 ha

...

12. Kosten

Nach überschläglicher Ermittlung entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten:

- Sportanlage	ca. 800.000,-- DM
- Ausbau der öffentlichen Grünflächen (u. Mehrzweckplatz) incl. Bodenauftrag/-austausch wegen Altlasten	ca. 1.800.000,-- DM

Das auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Hom 119 südöstlich der Kieferstraße entstandene Mischgebiet wird aus den o. g. Gründen im Planentwurf als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch diese Änderung in der Festsetzung der zulässigen Nutzung könnten seitens der Eigentümer der hier bestehenden Wohnhäuser evtl. Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, die sich aus der mit der Herabstufung des Gebietes einhergehenden Bodenwertminderung ergeben. Bei Zugrundelegung der gegebenen Rahmenbedingungen könnten in diesem Zusammenhang Kosten in Höhe von 160.000,-- DM auf die Stadt Dortmund zukommen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil IV (Bodenordnung) bzw. Teil V (Enteignung) des BauGB zu verfahren.

Dortmund, den 16. DEZ. 1991

von der Mühlen
Städt. Baudirektor