1. Ausfertigung

359

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

Hom 243

- HAGENER STRAßE -

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation, Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

3.2 Äußere Gestaltung / Werbeanlagen

3.3 Gestaltung der Freiflächen / Begrünung

3.4 Erschließung

3.5 Ver- und Entsorgung

3.6 Immissionsschutz

4. Altlasten

5. Denkmalschutz

6. Städtebauliche Daten

7. Kosten

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Planbereichsgrenze verläuft, ausgehend vom Schnittpunkt der südlichen Begrenzung der Zillestraße mit der Westgrenze der Bahntrasse Dortmund - Herdecke, Richtung Süden, entlang der westlichen Begrenzung der Bahnlinie bis zur Nordostseite der Hagener Straße, führt weiter bis zum Schnittpunkt der Westseite der Hagener Straße mit der Nordseite der Gotthelfstraße, von dort entlang der nördlichen Grenze der Gotthelfstraße, verschwenkt dann nach Nordosten, führt entlang den Nordwestseiten der Grundstücke Gotthelfstraße 110 - 116 und folgt den südwestlichen Begrenzungen der Grundstücke Hagener Straße 187 - 183 und weiter den Westseiten der Grundstücke Hagener Straße 181 - 149, überquert die Erbstollenstraße und verläuft entlang der südlichen Grenze der Grundstücke Erbstollenstraße 28 - 32, folgt dann den Westgrenzen der Grundstücke Hagener Straße 143 - 109 und verschwenkt nach Osten entlang der Nordgrenze des Grundstückes Hagener Straße 109 bis zur Hagener Straße, folgt dann der Westseite der Hagener Straße Richtung Norden bis zur Südgrenze der Zillestraße und verläuft entlang dieser Grenze nach Osten bis zur Bahnlinie.

2. Gegenwärtige Situation, Planungsanlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Zwischen Zillestraße und Gotthelfstraße auf der östlichen Seite der Hagener Straße hat sich seit Ende der 70er Jahre nach anfänglicher Ansiedlung eines Coop-Lebensmittelmarktes und einer Verkaufsniederlassung eines Autohändlers neben einem Wohngebiet im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB (damals BBauG) ein Gewerbegebiet entwickelt. Das Gelände ist heute nahezu vollständig bebaut. Es unterscheidet sich allerdings von anderen Gewerbegebieten durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnbebauung (Hagener Straße 109 - 187 und Gotthelfstraße 110 - 120). Das Erscheinungsbild ist geprägt durch zurückliegende Gebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit vorgelagerten Stellplätzen.

Problemschwerpunkte im Gewerbegebiet liegen in:

- der Verkehrsabwicklung des Kundenverkehrs im Gesamtbereich,
- der Verkehrsabwicklung zwischen dem über zahlreiche Zu- und Ausfahrten auf die Hagener Straße einfließenden Verkehrsstrom und dem stadtein- und -auswärtsfließenden Verkehr auf der Hagener Straße,

...

- dem Entwicklungspotential des Gebietes durch
  . Erweiterungsabsichten der vorhandenen Betriebe,
  . mögliche Nutzungsintensivierungen,
  . mögliche Nutzungsänderungen,
- den aus den vorgenannten Punkten für das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Hagener Straße resultierenden Beeinträchtigungen.

Der durch den Bestand vorgegebene Beurteilungsrahmen gem. § 34 BauGB läßt für künftige Bauanträge zu viel Spielraum, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu gewährleisten.

Anläßlich eines Bauantrages zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Opel Beukelmann im April 1988 wurde die Verwaltung vom Ausschuß für Stadtentwicklung und Planung beauftragt, ein Konzept für die städtebauliche Entwicklung dieses bestehenden Gewerbegebietes vorzulegen und die Umsetzung zu prüfen.

Städtebauliches Ziel ist es, in dem Problembereich auch die Verkehrsabwicklung auf der Hagener Straße zu verbessern.

Die Zielsetzung für eine künftige bauliche Entwicklung liegt darin, die Betriebe weitgehend auf den Bestand festzuschreiben. Erweiterungen sollen nur dann zugelassen werden, wenn sie zu einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation führen oder in ihrer Außenwirkung als so unerheblich zu beurteilen sind, daß durch sie keine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation eintritt. Darüber hinaus soll einer zu starken Verdichtung des Gewerbegebietes gegenüber der Wohnbebauung entgegengewirkt werden.

3. Erläuterungen zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Gewerbegebiete

Für das Gewerbegebiet sieht der Bebauungsplan eine Einschränkung auf ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe vor.

Diese ist aus besonderen städtebaulichen Gründen notwendig. Das Gewerbegebiet unterscheidet sich durch seine Lage an einer innerstädtischen Hauptstraße in direkter Nähe zu einem Wohngebiet von anderen Gewerbegebieten. Die Einschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung zum Ausschluß von reinen Kfz-Werkstätten sicherstellen, daß keine weitergehenden nicht zumutbaren Beeinträchtigungen von dem Gewerbegebiet für die Wohnbebauung ausgehen.

Auf der Grundlage der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme müssen die heutigen Eigentümer der Gewerbegrundstücke höhere städtebauliche Anforderungen an die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Einschränkungen bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen.

Mit der Festsetzung zur Tankstellennutzung wird dem Bestand Rechnung getragen. Weitere Tankstellen führen zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und werden daher außerhalb des heutigen Standortes ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet befinden sich drei Einzelhandelseinrichtungen, die aufgrund ihrer Größe als großflächig einzustufen sind (Hellweg Baumarkt, REWE,

...

COOP). Die Geschoßflächen überschreiten die Vermutungsgrenze von 1 200 qm nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Sie wären demnach nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Ziel der Stadtentwicklung ist es jedoch solche Einrichtungen auf wenige definierte Standorte in Dortmund zu konzentieren. Die Festsetzung eines Sondergebietes an der Hagener Straße würde diesem Ziel nicht gerecht. Unter Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird deshalb die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung mit der Geschoßfläche ausschließlich und mit den Möglichkeiten zur Nutzungsänderung weitestgehend auf den Bestand festgeschrieben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen von den o.g. drei Betrieben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus. Durch die festgesetzten Regelungen bei einer angestrebten Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung soll dies auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Hierbei gilt es aufgrund der Lage des Gewerbegebietes zum städt. Nebenzentrum Hombruch insbesondere die Funktionsfähigkeit dieses Versorgungszentrums durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit bestimmten Warensortimenten (z.B. Schuhe, Sportartikel) nicht zu beeinträchtigen.

Das Gewerbegebiet stellt heute mit seinen ein- und zweigeschossigen Gebäuden ein relativ aufgelockertes Baugebiet dar. Die am Bahnkörper liegenden Gebäude mit relativ großen als Kundenparkplätze genutzten Vorbereichen lassen ein aufgelockertes und durch den begrünten Bahndamm "grün" geprägtes Erscheinungsbild entstehen.

Dieser Charakter soll durch die Festsetzung relativ enger Baugrenzen erhalten bleiben.

Betriebe, die heute schon eine städtebaulich maximal vertretbare Ausdehnung erreicht haben oder wo im Falle der Tankstelle die besondere Art der Nutzung dies erlaubt, wurden die Baugrenzen entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die Lage der östlichen Baugrenzen im Gewerbegebiet orientiert sich am vorhandenen Bahndamm.

Die Begrenzung der westlichen baulichen Ausdehnung im Gewerbegebiet durch Baugrenzen soll einen aus ortsbildgestalterischen Gründen notwendigen Abstand zwischen Wohn- und Gewerbegebäuden sicherstellen. Auf dem Grundstück Hagener Straße 154 verläuft die Baugrenze durch ein bestehendes Gebäude. Bei Abriß und Neubau ist eine entsprechende Anpassung an die Festsetzung erforderlich.

Die Höhenentwicklung dieses Bereiches wird durch die Festsetzung von max. Gebäudehöhen begrenzt. Wegen des unterschiedlichen Geländeverlaufes der Hagener Straße und der heute bereits sehr unterschiedlichen Ausgangshöhen der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken reicht die Festsetzung von Geschossen nicht aus, um eine einheitliche und mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu erreichen.

....

Abgesehen von dem nördlichsten zulässigen Gebäude, bleiben die übrigen Einrichtungen höhenmäßig unterhalb der Bahndammkrone. Beeinträchtigungen für das Ortsbild auf der Ostseite der Bahnlinie sind nicht zu befürchten.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen schreiben den Bestand weitgehend fest. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen bleiben nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten offen.

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies trägt zur Bildung optisch ruhiger städtischer Räume und somit zu einer Verbesserung des Ortsbildes bei.

Wohngebiete

Der Bebauungsplan trifft für die bestehenden Wohnbauflächen die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet". Dies entspricht dem Charakter eines Wohngebietes an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße und ist Ziel der Stadtentwicklung an dieser Stelle. Der Ausschluß von sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sichert die Erhaltung des heutigen Erscheinungsbildes und Nutzungsgefüges.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen orientieren sich am Bestand um Eingriffe in privates Eigentum zu vermeiden.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist aus dem Bestand abgeleitet. Die geschlossene Bauweise trägt dazu bei, die von der Hagener Straße abgelegenen Grundstücksteile gegen Verkehrslärm zu schützen.

3.2 Äußere Gestaltung/Werbeanlagen

Die Gestaltungsfestsetzungen sind nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW Bestandteil des Bebauungsplanes.

...

Die Festsetzung von geneigten Dächern in den Wohngebieten ist aus dem Bestand abgeleitet. Hieran soll festgehalten werden, da sie ein wesentliches Element des prägenden Ortsbildes sind.

Im Gewerbegebiet ist entsprechend dem prägenden Bestand das Flachdach verbindlich festgesetzt.

Die Festsetzung zu Standorten für Abfallbehälter soll helfen, die vorwiegend nüchterne und das Ortsbild beeinträchtigende Wirkung der Behälter im Straßenraum zumindest durch Abpflanzungen zu mildern.

Die Regelung zu Werbeanlagen soll einer Verunstaltung des Ortsbildes vorbeugen und dazu beitragen, Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 661 (Zillestraße) ansprechen sollen, bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

3.3 Gestaltung der Freiflächen/Begrünung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der vorhandene Baumbestand an der Hagener Straße erhalten. Weitere Pflanzungen zur Ergänzung der Allee sind im Zuge des Umbaues der Hagener Straße im Planbereich möglich.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Verbesserung des Mikroklimas werden für das Gewerbegebiet umfangreiche Begrünungsfestsetzungen getroffen.
Zur Straße hin sind die Gewerbegrundstücke mit einer ca. 1,0 m hohen Hecke zu umgeben. Pro fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Größere Wandflächen ohne Öffnungen sind zu begrünen.
Für das Plangebiet wurde eigens ein Grünordnungsplan aufgestellt. Er legt im Detail die zu verwendenden Pflanzenarten und Pflanzflächen fest. Er enthält ferner Vorschläge für die Anlage und Begrünung der notwendigen Stellplatzanlagen.

Wie bereits unter Punkt 2 dargestellt, handelt es sich bei dem Gewerbegebiet an der Hagener Straße um ein beinahe vollständig bebautes Gebiet. Der Bebauungsplan sieht daher neben den vorgesehenen Begrünungen keine weiteren Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vor.

...

3.4 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Wohn- und Gewerbegebiete sind über die Hagener Straße gut an die übrigen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen und an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Innere Erschließung

Die Wohn- und Gewerbegebiete werden direkt über die Hagener Straße erschlossen.

Um die Verkehrsabwicklung auf der Hagener Straße zu verbessern, werden die Zu- und Ausfahrten des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes gebündelt und im Bebauungsplan durch entsprechende Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Die Zufahrten sollen durch Einbau von Inseln im Einfahrtsbereich und Markierung von Linksabbiegespuren auf der Hagener Straße übersichtlich gestaltet werden.

Auf der östlichen Seite der Hagener Straße soll ein kombinierter Fuß- und Radweg angelegt werden, der durch einen Grünstreifen mit den vorhandenen Bäumen von der Fahrbahn abgegrenzt wird.

Der kombinierte Fuß- und Radweg läuft nach Norden auch jenseits der Zillestraße weiter.

Auf der westlichen Seite der Hagener Straße kann aus Platzgründen kein Radweg angelegt werden. Hier muß der Radverkehr weiterhin mit auf der Fahrbahn geführt werden.

Stellplätze

Die für die jeweiligen Nutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist hierzu der Nachweis zu führen. Der Grünordnungsplan enthält Vorschläge für die Anlage und Begrünung privater Stellplätze.

Öffentlicher Nahverkehr

Durch die fußläufig zu erreichenden Haltestellen der Buslinien auf der Hagener Straße ist der Planbereich ausreichend gut an das Dortmunder Stadtzentrum und benachbarte Nebenzentren angebunden.

...

Angestrebt ist auf dem heutigen Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn künftig einen Stadtbahnverkehr zu betreiben. Im Bereich der Unterführung der Bahnlinie an der Hagener Straße wird die Einrichtung einer Haltestelle angestrebt. Die Stadtbahntrasse einschließlich Haltestelle liegt außerhalb des Bebauungsplan-Bereiches und wird über Planfeststellung gesichert. Lediglich ein Zugang zur Haltestelle wird im südlichen Planbereich durch die festgesetzte Fläche mit Pflangebot erfolgen. Der Bebauungsplan setzt hierfür das notwendige Gehrecht fest.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind vorhanden.

Im nördlichen Teil des Planbereiches befindet sich eine Freileitung der VEW. Sie dient nicht zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet. Im Bebauungsplan wird die Trasse mit ihren Sicherungsbereichen nachrichtlich übernommen.

3.6 Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden vom Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsverein e. V. (TÜV) gutachterliche Stellungnahmen zu den Schall- und Luftbelastungen angefertigt. Diese sind der Begründung als Anlage beigefügt. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Gutachten sowie die daraus folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan in kurzer Form dargestellt.

Schallbelastungen

Auf die Wohnhäuser westlich der Hagener Straße wirken Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche sowie die Geräusche von insgesamt sieben Gewerbebetrieben mit größeren Kundenparkplätzen ein.

Die Geräuschimmissionen an den Wohnhäusern wurden an einem normalen Werktag und einem Nachmittag mit besonders hohem Kfz-Aufkommen bei den SB-Märkten an fünf Meßpunkten gemessen.

An allen fünf Meßpunkten waren die Straßenverkehrsgeräusche der Hagener Straße pegelbestimmend. Geräusche aus den Betrieben, den zu den Betrieben gehörenden Parkplätzen und der Schienentrasse waren nur vereinzelt in Verkehrspausen auf der Hagener Straße wahrnehmbar. Die Immissionsanteile der einzelnen Betriebe und der Schienentrasse mußten daher Angaben zum Kfz- und Zugaufkommen sowie von Angaben zur Art der durchgeführten Arbeiten und zu den Betriebszeiten berechnet werden. Die von den einzelnen Betrieben gemachten Angaben wurden während der Messungen auf Plausibilität überprüft.

...

368

Die folgende Aufstellung zeigt die Gesamtgeräusche sowie die Geräuschanteile von Straße, Schiene und Betrieben an insgesamt 14 untersuchten Bezugspunkten (vgl. Blatt 49 des Gutachtens).

Bezugs-punkt	Haus-nummer	Mittelungspegel tags in dB(A) Gesamt	Straße	Schiene	Betriebe
I 1	111	66	66	45	53
I 2	115	67	67	45	57
I 3	119	67	67	45	57
I 4	131	67	67	45	57
I 5	141	65	65	45	56
I 6	145	66	66	45	55
I 7	151	66	66	45	55
I 8	153	66	66	45	55
I 9	159	66	66	45	55
I 10	163	64	64	45	55
I 11	169	64	64	45	55
I 12	173	66	66	45	56
I 13	185	66	66	46	56
I 14	120 +	67	67	46	56

+ Gotthelfstraße

Durch den Kundenverkehr zu den einzelnen Betrieben erhöht sich das Fahrzeugaufkommen auf der Hagener Straße. Der Einfluß dieser Erhöhung auf den Mittelungspegel der Straßenverkehrsgeräusche ist geringer als 1 dB(A) und somit nicht spürbar.

Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete werden danach durch Straßenverkehr und Betriebsgeräusche überschritten. Schienenverkehrsgeräusche überschreiten die Orientierungswerte nicht.

Die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt - entsprechend der tatsächlichen derzeitigen Nutzung - zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden nicht überschritten, auch wenn das gleichzeitige Einwirken der Geräusche verschiedener Betriebe berücksichtigt wird.

Die bestehende Situation, das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr ist als gewachsene Gemengelage einzustufen. Unter Anwendung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hat die Wohnnutzung eine höhere Immissionsbelastung hinzunehmen. Die Betriebe wiederum haben größere Einschränkungen bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten in Kauf zu nehmen, als dies in uneingeschränkten Gewerbegebieten üblich ist.

...

Gegen die dominierenden Straßenverkehrsgeräusche sind passive Schutzmaßnahmen für die Wohnbebauung vorgesehen. Die festgesetzten Schallschutzfenster führen zu zumutbaren Innengeräuschpegeln in Wohn- und Schlafräumen. Die Festsetzungen berücksichtigen auch, daß der Verkehr auf der Hagener Straße noch geringfügig zunehmen wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schutzwall oder -wand) führen zu unvertretbaren Beeinträchtigungen des Ortsbildes und scheiden somit aus.

Für die einzelnen Geräuschquellen der Betriebe wurden unter dem Gesichtspunkt "Vermeidbarer Lärm" im Gutachten (Blatt 32) Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen können rechnerisch zwar zu einer geringfügigen Minderung der Betriebsgeräusche führen; eine wahrnehmbare Minderung des Gesamtgeräusches ist aber nicht zu erwarten.

Bis auf den Ausschluß von Be- und Entladearbeiten während der Nachtstunden können die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Soweit möglich sollen die Betriebe diese freiwillig durchführen. Das Gewerbeaufsichtsamt wird zusätzlich hierauf drängen.

Auf der Ostseite der Bahnlinie führen die Verkehrsgeräusche von der Hagener Straße sowie die Gewerbebetriebsgeräusche zu keinen Überschreitungen der DIN 18005 - Richtwerte für Wohngebiete. Hier ist die außerhalb des Planbereiches vorhandene Bundesbahnstrecke mit ihren Verkehrsgeräuschen bestimmend für den Lärmpegel.

Luftbelastungen

Zur Bewertung der aktuellen Luftbelastungssituation wurden im Planbereich vom 29.11.1989 bis zum 13.02.1990 Immissionsmessungen durchgeführt.

In der folgenden Tabelle sind die über die Gesamtmeßzeit ermittelten Meßergebnisse für die relevaten Stoffe NO_2, (Stickstoffdioxid) und Benzol den entsprechenden Grenzwerten gegenübergestellt:

	NO_2 mg/m^3	Benzol ng/m^3
Grenzwert (Definition s. Bl. 2)	0,08	10000
Gesamtbelastung	0,053	6000
Gesamtbelastung/Grenzwert	66 %	60 %
Zusatzbelastung	0,016	3000
Zusatzbelastung/Grenzwert	20 %	30 %

...

370

Hieraus folgt, daß die vorhandene Belastung im Mittel die Grenzwerte deutlich unterschreitet und die darin enthaltene Kfz-Zusatzbelastung einen erheblichen Anteil ausmacht.

Auch der EG-Grenzwert für NO_2 von 200 ng/m^3 wird von 98 % der gemessenen 1/2-h-Werte unterschritten.

Die teilweise Überschreitung der 1/2-h- und 24-h-MIK-Werte insbesondere durch NO_2 (vgl. Blatt 4 des Gutachtens) ist nach Aussagen des Gutachters ein "Straßenrand-Effekt", auf den diese MIK-Werte sich nicht speziell beziehen im Gegensatz zu dem vorgenannten EG-Grenzwert, der zwar definitionsgemäß auch keinen Hinweis auf Messungen in unmittelbarer Straßennähe enthält, der aber in zunehmendem Maße von Verwaltungsbehörden zur Beurteilung von Meßergebnissen auch am Straßenrand herangezogen wird.

Die durchgeführten Untersuchungen und die ausgewiesenen Ergebnisse, insbesondere der Kfz-abhängigen Zusatzbelastungen, sind nach Aussagen des Gutachters nur für Zeiträume repräsentativ, die dem Meßzeitraum (Herbst, Winter) sehr ähnlich sind.

Jedoch, auch wenn der Gutachter eine Extrapolation auf das ganze Jahr ohne Kontrollmessungen für nicht zulässig erachtet, kann man feststellen, daß während einer Jahreszeit mit der in der Regel höchsten Luftbelastung gemessen wurde. In den übrigen Jahreszeiten kann mit geringeren Belastungen gerechnet werden.

Die geringfügige Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Hagener Straße sowie die noch sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe werden aller Voraussicht nach zu keinen meßbaren Mehrbelastungen führen.

Weitergehende Festsetzungen, als sie der Bebauungsplan bereits vorsieht, sind aufgrund des Luftbelastungs-Gutachtens nicht erforderlich.

4. Altlasten

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

5. Denkmalschutz

Baudenkmale gem. Denkmalschutzgesetz NW sind im Planbereich nicht vorhanden.
Ein Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler ist im Bebauungsplan aufgenommen. Ein konkreter Verdacht besteht jedoch nicht.

...

6. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	6,75 ha
Verkehrsfläche	0,87 ha
WA-Gebiet	2,97 ha
GE-Gebiet	2,91 ha
Zahl der WE	ca. 80

7. Kosten/Förderung

Für den kombinierten Fuß- und Radweg, die Markierungen auf der Hagener Straße sowie für die Anlage des Grünstreifens der Verkehrsinseln fallen Kosten von ca. 223 000,00 DM an.

Da die Kosten für den Fuß- und Radweg einschließlich Markierung unter der Mindestsumme von 200 000,00 DM liegen, sind Zuschüsse nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz nicht zu erwarten.

Für Baumpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen Kosten von ca. 30 000,00 DM an.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden. Erst wenn dies nicht möglich ist, soll auf die gesetzliche Bodenordnung mit Umlegung und ggf. auch Enteignung zurückgegriffen werden.

Da die Nutzungen jedoch bereits bestehen, sind für die Realisierung des Bebauungsplanes neben der Durchführung einzelner Grenzregelungen voraussichtlich keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Dortmund, den 23.11.90

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor