BEGRÜNDUNG

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

Lü 112 n

1. AUSFERTIGUNG

Satzungsfassung

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

z u m

B E B A U U N G S P L A N

Lü 112n - Ortskern Lütgendortmund -

B e g r ü n d u n g

zum

B e b a u u n g s p l a n

Lü 112n - Ortskern Lütgendortmund -

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Historische Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

3. Anlaß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Art und Maß der baulichen Nutzung
5.1 Zentraler Bereich
5.2 Bereiche nördlich des Zentrums
5.3 Südöstlicher Bereich (Neu-Iserlohn-Straße)
5.4 Südwestlicher Bereich
5.5 Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnfolgeeinrichtungen

6. Verkehr
6.1 Öffentlicher Verkehr
6.2 Hauptverkehrsstraßennetz und Ziele der Neuordnung des Individualverkehrs
6.3 Untergeordnetes Straßennetz
6.4 Fuß- und Radwege
6.5 Ruhender Verkehr

7. Freiraum
7.1 Freiflächen
7.2 Spiel- und Sportplätze
7.3 Baumbestand und -anpflanzungen

8. Maßnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes und zum Schutz historische bedeutsamer Anlagen, Denkmalschutz

9. Umweltschutz
9.1 Luftbelastung
9.2 Lärmbelastung und Schallschutz
9.3 Bodenbelastung

10. Ver- und Entsorgung

11. Sonstige Fachplanungen

12. Baugrundverhältnisse/Bergbau

13. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen

14. Städtebauliche Zahlenwerte

15. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

16. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

17. Überschlägige Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Lütgendortmund - Ortsteil Lütgendortmund - den Bereich zwischen der Ostseite der Provinzialstraße (B 235) von Einmündung Werner Straße bis Provinzialstraße Nr. 141, der Nordseite der Kaubomstraße, der Westseite des Grundstückes Kaubomstraße 3 und deren geradlinigen Verlängerung nach Norden, der Nordseite des Grundstückes Limbecker Straße 76, der Nordostseite der Limbecker Straße, der Nordwestseite der Westermannstraße, der Südwestseite der Grundstücke Westermannstraße 79 und 81, der Nordwestseite der Grundstücke Westermannstraße 81 - 71, der Westseite der Grundstücke Schönstraße 4 - 16, der Nordwestseite der Grundstücke Schönstraße 18 - 22, der Nordostseite der Volksgartenstraße einschließlich des Flurstückes 156, Gemarkung Lütgendortmund, Flur 3, Nordseite der Grundstücke Westermannstraße 45, 35 und 35a, Ostseite der Grundstücke Westermannstraße 35, 35a, 33 und 33a, der Südseite der Westermannstraße, vor den Grundstücken Westermannstraße 17 und 15 auf der Nordseite der Westermannstraße, der Ostseite der Grundstücke Westermannstraße 12 und Keplerstraße 8, der Nordseite der Keplerstraße, der Westseite des Bezirksfriedhofes Lütgendortmund, der Ostseite des Grundstückes Lütgendortmunder Straße 121, der Südseite der Lütgendortmunder Straße, der Ost- und Südseite des Grundstückes Lütgendortmunder Straße 134, der Westseite der Grundstücke Frohnauer Weg 7 - 1, der Nord- und Westseite des Grundstückes Steglitzeck 1 - 5, der Nord- und Ostseite des Grundstückes Lütgendortmunder Hellweg 179 und 181, der Südseite des Lütgendortmunder Hellweges sowie der Nordseite des Rheinlanddammes (B 1) bis zur Provinzialstraße (B 235).

2. Historische Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Ortskern Lütgendortmund hat seinen Ursprung in einem reinen Bauerndorf mit Höfen in Streulage unmittelbar nördlich des Hellweges, die sich entweder im Besitz des Klosters Marienborn oder des Hauses Dellwig befanden. Unter "Dorf" wurde hier vor allem der Ortsteil zwischen den beiden Kircheninseln (dem 1292 erbauten Kloster Marienborn mit der um 1895 abgerissenen Pfarrkirche und der 1834 auf dem Kirchenhügel erbauten Bartholomäus-Kirche) begriffen.

Urkundlich nachweisbar ist der Name Lütgendortmund erstmals im 12. Jahrhundert als "minor Throtmania" (Klein-Dortmund). Trotz des Namens waren frühe Bindungen der Bauernschaft an Bochum prägend:

Lütgendortmund gehörte bis ins 18. Jahrhundert zur Grafschaft Mark und war dem Amt Bochum unterstellt, bis es mit der Gründung des Regierungsbezirkes Arnsberg und der Schaffung der Landkreise 1816 zum Landkreis Dortmund kam und 1928 durch Eingemeindung seine Selbstständigkeit verlor.

Aus dem einst rein agrarisch strukturierten Dorf wurde im Zuge der Industrialisierung und Kohleförderung im Tiefbau zunehmend ein geschäftliches Zentrum. Obwohl Lütgendortmund selbst keinen direkten Anteil an der Entwicklung des Bergbaus hatte, blieb der Ortskern Mittelpunkt innerhalb der Abbaufelder der seit 1850 entstehenden umliegenden 12 Zechen und fand seine Ausprägung im Geschäftszentrum an der Limbecker Straße, dem Markt und dem Amtshaus.

Obwohl das Zentrum fast städtischen Charakter durch höhere Bauten, blockähnliche Strukturen und größtenteils neue Geschäftsbauten bekam, läßt sich der Ursprung als Dorf und später als Arbeiterkolonie heute noch in den Nebenstraße und Hinterhöfen ablesen; einzelne Fachwerkhäuser und Scheunen sowie einzelne Gebäude an der Limbecker Straße vermitteln noch einen Eindruck von Alt-Lütgendortmund.

Auch der dörfliche Charakter des Ortsgrundrisses ist aufgrund des nahezu unverändert erhalten gebliebenen Wege- und Straßennetzes bis heute nicht verloren gegangen. Um die Jahrhundertwende entstanden auf diesem Ortsgrundriß Bauten des Historismus; und es ist gerade diese (planungsgeschichtlich) seltene Synthese, die bis heute den besonderen Reiz des Ortsbildes ausmacht.

Ein erster Ausbau der Verkehrswege auf Grundlage der alten Wegebeziehungen fand erst ab 1876 statt. Der unmittelbar südlich des Ortskerns in Ost-West-Richtung verlaufende (Lütgendortmunder) Hellweg stellt die seit frühgeschichtlicher Zeit bedeutendste Verbindung zum Umland (u. a. zu Dortmund und Bochum) dar. Von überregionaler Bedeutung war stets auch die westlich des Ortskerns in Nord-Süd-Richtung verlaufende "alte Chaussee" (heute Provinzialstraße).

Der durch den 2. Weltkrieg zum Teil zerbomte und wiederaufgebaute Ortskern verdichtete sich in der Nachkriegszeit wieder zum Zentrum, während in den Randbereichen eine starke Siedlungstätigkeit einsetzte, die auch heute noch nicht gänzlich abgeschlossen ist.

Aufgrund der vergleichweise eigenständigen Entwicklung Lütgendortmunds ist eine stärkere Identifikation der Bürger mit ihrem Ortskern (Volksmund: "Lütgenbömmel") erkennbar. Davon zeugt auch die jährlich am letzten Wochenende im August stattfindende Bartholomäus-Kirmes (auch "Pflaumenkirmes" genannt) in 200jähriger Tradition.

Das Plangebiet kann nach seiner derzeitigen Nutzungsstruktur in drei Bereiche gegliedert werden:

- Rund um die Limbecker Straße, etwa zwischen der evangelischen und katholischen Kirche, hat sich in Ost-West-Streckung das eigentliche Geschäftszentrum mit seinem regen Leben entwickelt, das durch den Durchgangsverkehr nicht unwesentlich behindert wird. Trotz des dichten Geschäftsbesatzes haben sich auch im Zentrum Wohnungen als wichtiger Bestandteil des Nutzungsgefüges gehalten.

- Nördlich der Limbecker Straße hat sich noch weithin die dörfliche Streubebauung mit ihrem ganz unregelmäßigen Erschließungsnetz erhalten. In geringer Anzahl sind kleine Handwerksbetriebe vorhanden.

- Südlich des Zentrums wird das Ortsbild teilweise noch von Bergarbeit-Wohnanlagen geprägt.

Während die städtische Verwaltungsstelle an zentralem Standort liegt, befinden sich weitere Infrastruktureinrichtungen hauptsächlich in Randlage (ev./kath. Kirchen, Schulen).

In Zentrumsnähe sind einige brachliegende Freiflächen vorhanden. Südlich des Ortskernes wurde der Bereich "Hofstatt" im Zuge der S-Bahn-Bauarbeiten bis zur Straße "Im I. Westfeld" (ehem. "Alter Rheinlanddamm") angeschüttet. Er soll nach Plänen eines Landschaftsarchitekten für eine öffentliche Parkanlage neu modelliert werden (vgl. Punkt 7.1 der Begründung).

3. Anlaß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Lü 112 erlangte seine Rechtskraft am 08.03.1986. Gegen den Bebauungsplan wurden zwei Normenkontrollklagen beim OVG Münster eingelegt, die inzwischen zurückgenommen wurden. Der Bebauungsplan Lü 112 hat noch immer seine Rechtskraft. Inwieweit er jedoch einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung bzw. einer Normenkontrolle standhält, kann nicht gesagt werden. Aus diesem Grund und um den neuesten städtebaulichen Entwicklungen und den dadurch erforderlichen Bebauungsplan-Änderungen Rechnung zu tragen, faßte der Rat der Stadt Dortmund am 17.12.1987 den Aufstellungsbeschluß zum neuen Bebauungsplan Lü 112n.

Während der rechtskräftige Bebauungsplan Lü 112 weiterhin die Grundlage für das inzwischen eingeleitete Umlegungsverfahren bildet, berücksichtigt der Bebauungsplan Lü 112n die aktuellen Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept zur Stadterneuerung Ortskern Lütgendortmund.

An den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes Lü 112 hat sich nichts geändert:

Entscheidend für die weitere Entwicklung des Ortskernes Lütgendortmund mit seiner Zentrumsfunktion ist eine Verbesserung der heute bestehenden Verkehrssituation.

Nachdem das Land Nordrhein-Westfalen im Januar 1979 aus zwingenden städtebaulichen Gründen seine Zustimmung zur Tunnelführung der S-Bahn im Kernbereich von Lütgendortmund erteilt und das Bundesverkehrsministerium die Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbahn im Februar 1979 angewiesen hat, diese Streckenführung der weiteren Planung zugrundezulegen, wurde 1980 ein städtebauliches Gutachten für die Ortsmitte an drei Architekten vergeben, bei dem die neue Situation der S-Bahn-Führung zu berücksichtigen war.

Aus den Ergebnissen wurde dann von der Verwaltung ein Konzept für die städtebauliche Neuordnung mit einer baulichen Verdichtung im Ortskern erarbeitet und dem Bebauungsplan Lü 112 zugrundegelegt.

Nach dem im Jahre 1988 überarbeiteten Konzept für eine städtebauliche Neuordnung des Ortskernes soll insbesondere der zentrale Bereich eine klarere räumliche Fassung und deutliche Attraktivitätssteigerung erfahren, um das Nebenzentrum weiter aufzuwerten.

Der Attraktivitätssteigerung dienen die Befreiung des Marktplatzbereiches vom Fahrverkehr und die Verkehrsberuhigung der Straßen im Zentrum. Das Geschäftszentrum soll seiner Bedeutung entsprechend großzügig mit dem öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, Buslinien) verknüpft werden.

Die verlängerte Lütgendortmunder Straße ist bereits bis zur Werner Straße fertiggestellt und soll zwischen den Häusern Werner Straße 13 und 17 weitergeführt werden. Der Anschluß an die Limbecker Straße ist zwischen den Häusern Limbecker Straße 50 und 54 vorgesehen.

Daneben soll die Bebauung im Kern maßvoll verdichtet werden, wobei die vorhandene Bausubstanz im wesentlichen Bestand haben soll und die Neubebauung sich in die vorhandene Maßstäblichkeit und das Ortsbild einfügen muß. Damit können nach Bedarf zusätzlich Geschäftsflächen und vor allem zentrumsnahe Wohnungen geschaffen werden.

Auch in den mehr peripher gelegenen Bereichen soll am Bestand festgehalten werden. Eine ergänzende Bebauung muß sich auch hier in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Kleine Gewerbebetriebe, wie sie einen Ortskern mitprägen, sollen grundsätzlich Bestand haben können, wenn nicht Gründe, etwa der Erweiterung oder besondere Umweltbelästigungen, eine Verlagerung gebieten.

Am 23.02.1989 hat der Rat der Stadt vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung für den Ortskern Lütgendortmund nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese sowie das darauf aufbauende Gesamtrahmenkonzept sind inzwischen abgeschlossen.

Die Stadterneuerung soll eine Vielzahl von Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum einschließen. Rückbau des Straßenprofils, Verkehrsberuhigung, Geschwindigkeitsreduzierung sowie umfangreiche Begrünungen sollen Konfliktbereiche im Verkehrsraum entschärfen und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die im Zentrum wohnenden Bürger dienen.

Zusätzlich sind Aktivitäten im Freiraumbereich vorgesehen:
Anlage von Wander- und Radwegeverbindungen, Ausbau einer öffentlichen Grünanlage, Renaturierung und ökologische Aufwertung von Brachflächen, Ergänzung des Angebotes an Spiel- und Sportflächen.

Die Erkenntnis aus dem Gesamtrahmenkonzept zur Stadterneuerung und aus dem Beteiligungsverfahren hierzu werden im Bebauungsplan Lü 112n berücksichtigt, soweit sie der Festsetzung bedürfen. Zu einer Änderung der generellen Ziele und Zwecke der Planung führen sie jedoch nicht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vom Rat der Stadt beschlossene Stadtentwicklungsplanung . Danach gilt Lütgendortmund als Siedlungsschwerpunkt mit dem Stadtbezirkszentrum, das sowohl die öffentliche als auch die private Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Zentraler Bereich

Damit sind das zentrale Geschäftsgebiet um die Limbecker Straße vom Kaufhaus Konze bis zum Kreuzungsbereich Lütgendortmunder-/Neu-Iserlohn-Straße/Westricher Straße und das Gebiet bis zur Lütgendortmunder Straße (als südliche Begrenzung)angesprochen.

Die derzeitige Nutzung umfaßt u. a. ein Kaufhaus, Banken, zahlreiche Geschäfte, Büros, Wohnungen u. a.

Es wird angestrebt, daß sich dieses Geschäftszentrum weiter entwickelt. Dieser größtenteils bereits bebaute Bereich soll daher als Kern- und Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bedeutung und Nutzungsdichte des inneren Ortskernes entspricht eine relativ hohe bauliche Dichte, die teilweise die nach BauNVO zulässigen Werte nicht unwesentlich übersteigt. Es ist die städtebauliche Absicht, die vorhandene Dichte nicht zu reduzieren, um die Geschlossenheit des Ortsbildes zu erhalten bzw. noch zu ergänzen.

Damit ergab sich teilweise die Notwendigkeit, die zulässigen Werte der baulichen Ausnutzung gem. § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO zu überschreiten bzw. die maximal zulässige Geschoßflächenzahl festzusetzen. Die Überschreitung wird durch die großzügig gestalteten Fußgängerzonen ausgeglichen.

Die ursprüngliche Absicht, Vergnügungsstätten und Spielhallen auszuschließen, um städtebaulich unerwünschte Veränderungsprozesse zu vermeiden, wird nicht weiter verfolgt, da davon ausgegangen wird, daß in diesem Ortsteil eine Sättigung erreicht ist und einem weiteren Ausufern dieser Betriebe durch andere gesetzliche Maßnahmen (z. B. Steuergesetzgebung) ausreichend begegnet werden kann.

Der z. Zt. städtebauliche ungeordnete Bereich zwischen Lütgendortmunder Straße, der südlichen Bebauung an der Westermannstraße, Kaufhaus Konze und dem zentralen Geschäftsbereich an der Limbecker Straße ist im Rahmen einer "Gestaltleitplanung" für den Ortskern Lütgendortmund nochmals überplant worden. Hieraus haben sich Korrekturen gegenüber den rechtsgültigen Festsetzungen im Bebauungsplan Lü 112 bezüglich der Raumbildung und Raumfassung sowie der Lage der S-Bahn-Stationen ergeben. Die Trasse der S-Bahn unterquert den o. g. Bereich in nord-südlicher Richtung. Die sich aus dem Bau der S-Bahn ergebenden Bindungen wurden in der Neuordnung berücksichtigt.

Bei der städtebaulichen Neuordnung wurde besonderer Wert auf die Ausbildung einer charakteristischen Raumfolge und differenzierten Platzbildung gelegt, die von der Größenordnung her in einem angemessenen Verhältnis zur Funktion des Platzes und Maßstäblichkeit der Platzbildungen im Ortskern steht.

Der u. a. für den Markt vorgesehene Platzbereich ist im Bebauungsplan als reine Fußgängerzone festgesetzt.

Nördlich des Marktplatzes ist auf der heute brachliegenden Fläche neue Wohnbebauung zur Belebung des Zentrums vorgesehen.

Als räumlichen Abschluß des Marktplatzes im Süden sieht der Plan ebenfalls eine Neubebauung vor, welche die Durchlässigkeit und den Zugang zur S-Bahn-Haltestelle für den Fußgänger unter anderem auch durch die Anlegung von Arkaden sichert.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet auch, daß der Busbahnhof als zentraler Punkt im Westen und Osten durch eine dreigeschossige Bebauung eine klare räumliche Fassung erhält. Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf soll durch die Festsetzung einer Tiefgarage auf dem Grundstück westlich Limbecker Straße 36 eine städtebaulich ansprechende Gestaltung sichergestellt werden.

Durch notwendige passive Schallschutzmaßnahmen wie Grundrißausrichtung und geeignete Lärmschutzfenster soll die Wohnruhe in diesem durch den Busbahnhof und die Lütgendortmunder Straße belasteten Bereich sichergestellt werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende textliche Festsetzungen.

Im zentralen Bereich der Fußgängerzone und auf dem Grundstück Lütgendortmunder Straße 142 wurden gezielt Baulinien festgesetzt, um die in dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept gewonnenen Platzbildungen und räumlich markanten Ecksituationen auf Dauer zu sichern.

Um die Erreichbarkeit der Druckerei- und Verlagsgesellschaft Limbecker Straße 36 sowie des Grundstückes Limbecker Straße 34 sicherzustellen, wird eine südliche Zufahrt vom Busbahnhof aus vorgesehen. Langfristig ist aufgrund der Art des Betriebes seine Verlagerung in ein Gewerbegebiet anzustreben.

Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf soll westlich der geplanten Straße "A" (verlängerte Lütgendortmunder Straße) zwischen den Grundstücken Limbecker Straße 54 und Werner Straße 17 die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig nach Osten erweitert werden. Hier sind einerseits die durch den Bau der geplanten Straße "A" entfallenden Stellplätze und Garagen der Volksbank und eventuell der Sparkasse (ggf. in einer Tiefgarage) unterzubringen und andererseits die Baulücke in städtebaulich ansprechender Weise mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zu schließen. Da auch auf der Ostseite der geplanten Straße "A" für die Sparkasse und die Volksbank die überbaubaren Grundstücksflächen zur geplanten Straße "A" hin erweitert werden, soll dies entsprechend auch auf der gegenüberliegenden Seite geschehen, um beiderseits der geplanten Straße "A" eine gleichermaßen ansprechende städtebauliche Gestaltung und Fassung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.

Als Ausgleich für die Erweiterung soll die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Limbecker Straße 54 gegenüber der offengelegten Fassung des Bebauungsplanes reduziert werden. Es ist hier vorgesehen, daß die Baugrenzen lediglich den vorhandenen Baukörper (Straßenrandbebauung entlang der Limbecker Straße) umschließen. Weiterhin soll das südlich angrenzende Grundstück auf seiner Südwestseite geringfügig gegenüber der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche verkleinert werden. Dies ist erforderlich, um die Erreichbarkeit (u. a. für die Feuerwehr) sämtlicher Gebäude auf dem vorhandenen Schulgrundstück sicherzustellen.

5.2 **Bereiche nördlich des Zentrums**

Sie werden größtenteils als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch hier handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Gebiete, in denen lediglich Ergänzungen der vorhandenen Bebauung vorgesehen sind. Am Bestand orientieren sich hier auch die Festsetzungen der baulichen Dichte, die die zulässigen Werte des § 17 BauNVO einhalten.

Nördlich der Westermannstraße werden 2-geschossige Wohngebäude ermöglicht, deren Erschließung von der Volksgartenstraße her erfolgen soll. Dadurch kann der Gartenbereich zur Westermannstraße angeordnet werden.

5.3 **Südöstlicher Bereich (Neu-Iserlohn-Straße)**

Der Bereich ist geprägt durch z. T. erhaltenswerte Bauten aus der Zeit kurz nach der Jahrhundertwende und neuere Wohngebäude, im Süden angrenzend an den Ruhrschnellweg (B 1), im Westen an den Grünbereich der Hofstadt. Kleinere (nicht störende) Gewerbebetriebe sind vorhanden.

Im Kreuzungsbereich Lütgendortmunder-/Neu-Iserlohn-Straße, auf der Südseite der Lütgendortmunder Straße und auf der Nordseite des Lütgendortmunder Hellweges wurden Mischgebiete festgesetzt, um den Bestand kleiner Betriebe zu sichern. Im übrigen werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Entlang der Neu-Iserlohn-Straße soll damit hauptsächlich der Bestand gesichert werden.

Im westlichen Hintergelände wird die Möglichkeit für eine Neubebauung geschaffen. Die Erschließung erfolgt über Mischverkehrsflächen; ein (ausgebauter) Anschluß ist zwischen den Grundstücken Neu-Iserlohn-Straße Nr. 13 und Nr. 15 bereits vorhanden.

Zur westlich angrenzenden Freifläche wird die Höhenentwicklung mit zwei Geschossen bewußt zurückhaltend ausgewiesen. Es soll eine offene Bauweise ermöglicht werden. Die Grundstücksgrenze zur Hofstadt ist so gezogen, daß ein den topographischen Verhältnissen entsprechend harmonischer Siedlungsrand entsteht.

Die neuen Festsetzungen sehen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 112 hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen, der Lage der Stellplätze und des Kinderspielplatzes vor.

Während der öffentlichen Auslegung wurde im Bereich der geplanten Straße "B" aufgrund der konkretisierten Bauabsichten der Bauträgergesellschaft angeregt, auf die spezielle Festsetzung von Stellplätzen zu verzichten und die Baugrenzen diesen Gegebenheiten anzupassen bzw. geringfügig zu ändern. Aus städtebaulicher Sicht ist der Verzicht auf die spezielle Festsetzung von privaten Stellplätzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sowie die Änderung der Baugrenzen bzw. teilweise der Mischverkehrsfläche zu befürworten, da die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken und teilweise auch in den Gebäuden untergebracht werden können. Die Straßenverkehrsfläche wird, von einer geringfügigen Verschiebung abgesehen, in der offengelegten Form bestehen bleiben.

5.4 Südwestlicher Bereich

Hier werden hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, fast ausschließlich in schon bebauten Bereichen. Neue Wohngebiete können infolge der Vorbelastung dieses Bereiches durch die B 1 und die hinzukommenden Immissionen der verlängerten Lütgendortmunder Straße nicht festgesetzt werden. Lediglich nördlich des Rheinlanddammes ist Mischgebiet ausgewiesen. So soll der Bestand einiger ansässiger Betriebe in diesem immissionsbelasteten Bereich gesichert werden. Die weitere Ansiedlung (Umnutzung) kleiner, nicht wesentlich störender Handwerksbetriebe ist hier wünschenswert.

Auf dem Grundstück Werner Straße 30/32 befinden sich zwei Speditionsbetriebe (als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt), die aufgrund ihres Störgrades mittelfristig zu verlagern sind. Bis dahin erfordert das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme die Hinnahme von Nutzungsbeschränkungen für den Emittenten auf den heutigen Bestand und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung (Planungserlaß , Ziffer 5.2.1 Rd.-Erl. vom 08.07.1982). Die Anbaubeschränkungen entlang der B 1 werden berücksichtigt .

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnfolgeeinrichtungen

Die Ausstattung mit Einrichtungen für den Gemeinbedarf ist, auch für die Neubaubereiche nahezu vollständig und ausreichend im Ortskern bzw. in Randlage gut erreichbar vorhanden (Kirchen, Schulen, Jugendheim, Krankenhäuser, Kindergärten). Für die städtische Bezirksverwaltungsstelle reicht das Raumangebot des vorhanden Gebäudes nicht mehr aus. Dafür sollte in einer benachbarten Neubaumaßnahme eine Ausdehnungsmöglichkeit geschaffen werden.

Im Bebauungsplan Lü 112n sind die Flächen für folgende vorhandene Einrichtungen festgesetzt:

- Evangelische Kirche und ev. Gemeindezentrum
- Katholische Kirche einschließlich Gemeindezentrum
- Schule an der Werner-/Limbecker Straße (z. Zt. Hauptschule) einschließlich "Kulturhaus (mit wechselnden Nutzungen)
- Schule an der Kaubom-/Evastraße (z. Zt. Grundschule)
- Jugendheim westlich des neuen Marktplatzes
- Tageseinrichtung für Kinder
- örtliches Postgebäude
- Fernmeldedienstgebäude Dortmund-Lütgendortmund.

Die Vereinigten Kirchenkreise Dortmund regten während der öffentlichen Auslegung an, die textlichen Festsetzungen für ihr Gemeindezentrum Westricher Straße/Ecke Keplerstraße um die Begriffe "sonstige seelsorgerische und soziale Einrichtungen" zu ergänzen. Da es sich bei der gewünschten Ergänzung lediglich um eine Konkretisierung der möglichen Nutzungen handelt, wurde die textliche Festsetzung folgendermaßen ergänzt:

"5. **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB**

In den mit dem Symbol ◇6◇ gekennzeichneten Gemeindezentren sind Kirchen, Pfarrsäle/Gemeindehäuser und sonstige soziale und seelsorgerische Einrichtungen wie z. B. Tageseinrichtungen für Kinder, Jugendfreizeitstätten und Altentageseinrichtungen zulässig."

Da die Konkretisierung mit keinen Vor- oder Nachteilen für den Bedarfsträger verbunden ist, sondern lediglich die Entstehung von Interpretationsschwierigkeiten bei der Zulassung sozialer und seelsorgerischer Einrichtungen verhindert, soll sie auch für das katholische Gemeindezentrum Limbecker Straße 33 - 39 gelten.

Außerdem wird eine Fläche für die freiwillige Feuerwehr in günstiger Entfernung zum übergeordneten Straßenverkehrsnetz (südlich der Lütgendortmunder Straße/westlich der öffentlichen Parkplätze im Bereich "Hofstadt") festgesetzt.

Nördlich des kath. Gemeindezentrums und westlich des Jugendheimes ist zudem eine ausreichend bemessene Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um einen dreizügigen Kindergarten unterzubringen.

6. Verkehr

Die Lösung der verkehrlichen Probleme im Ortskern Lütgendortmund stellt eines der Hauptziele des Bebauungsplanes Lü 112/112n dar.

6.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die S-Bahn-Strecke S 4 ist Ziel der Raumordnung und Landesplanung und im Gebietsentwicklungsplan und im Flächennutzungsplan vorgegeben. Das Planfeststellungsverfahren für den Bauabschnitt 24 b (süd) Borussiastraße - Markt Lütgendortmund ist abgeschlossen. Die Bauarbeiten in diesem Abschnitt sind weitgehend fertiggestellt. Die S-Bahn-Linie S 4 soll hier 1993 in Betrieb gehen. Damit erhält Lütgendortmund eine zügige, umweltfreundliche Anbindung an die Innenstadt Dortmund mit der Stadtbahnverknüpfung an der Haltestelle Stadthaus. Die zentrale Haltestelle in Lütgendortmund wird unter dem Marktplatz liegen, mitten im Geschäftszentrum, mit Aufgängen nördlich des Marktplatzes zur Beguinenstraße/Westermannstraße und im zentralen Bereich mit Verbindung zur Limbecker Straße und zu den Buslinien. Ein Fahrstuhl für Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Radfahrer u. a. ist zusätzlich vorgesehen. Die S-Bahn-Linie soll die Bedeutung des Nebenzentrums weiter heben. Andererseits soll der S-Bahn-Betrieb eine Stützung durch die Verdichtung der Wohnbebauung im Einzugsbereich der Haltestelle erfahren.

Die (unterirdische) S-Bahn-Strecke ist einschließlich der Aufgänge im Bereich des Marktplatzes nachrichtlich in den Bebauungsplan Lü 112n übernommen.

Über die Fortsetzung des S-Bahn-Strecke S 4 in Richtung Bövinghausen und Castrop-Rauxel muß in weiteren Planfeststellungsverfahren entschieden werden.

Lütgendortmund wird von Buslinien aus Dortmund und Bochum angefahren. Der zentrale Busbahnhof wurde an die Lütgendortmunder Straße verlegt, um das Ziel eines verkehrsberuhigten Ortskernes konsequent zu verfolgen. Der Busbahnhof wird über einen Fußgängerbereich mit dem südlichen S-Bahn-Eingang verknüpft und an das Zentrum angeschlossen.

6.2 Hauptverkehrsstraßennetz und Ziele der Neuordnung des Individualverkehrs

Bezugnehmend auf den Generalverkehrsplan sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die Straßen im Untersuchungsgebiet entsprechend ihrer Funktion im Verkehrsnetz wie folgt zu typisieren:

- überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße,
- Verkehrs- und Haupterschließungsstraße,
- Sammelstraße,
- Erschließungsstraße.

Danach sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lü 112n definiert:

- als **"überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße"** die Provinzialstraße (B 235),
- als **"Verkehrs- und Haupterschließungsstraße"** die Limbecker Straße, die Entlastungsstraße "A" (verlängerte Lütgendortmunder Straße), die Lütgendortmunder Straße, die Kaubomstraße und die Westermannstraße,
- als **"Sammelstraße"** die Werner Straße zwischen Provinzialstraße und Südumgehung und der Straßenzug Neu-Iserlohn-Straße sowie die Westricher Straße,
- als **"Erschließungsstraße"** sind alle weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet ausgewiesen: die Straßen "Im I. und II. Westfeld", die Bleichstraße, die Beguinenstraße, die Herta- und Bertastraße, die Evastraße, die Straßen "Marienborn" und "Klosterbredde" sowie die obere Lütgendortmunder Straße zwischen ALDI-Markt und Limbecker Straße.

Das durch einen hohen Anteil Durchgangsverkehr am Verkehrsaufkommen belastete Geschäftszentrum von Lütgendortmund soll durch geeignete Maßnahmen attraktiver gestaltet und in seiner Funktionsfähigkeit verbessert werden. Die Absicht des Bebauungsplanes Lü 112n ist daher, den Durchgangsverkehr aus der Ortsmitte herauszunehmen, die Straßen verkehrsberuhigt zu gestalten und den zentralen Marktplatzbereich ganz vom Fahrzeugverkehr zu befreien. Dies soll durch den Ausbau der geplanten Straße "A" (sog. verlängerte Lütgendortmunder Straße) erreicht werden.

Die Notwendigkeit dieser Straße ergibt sich aus der Größe der nicht verlagerbaren Verkehrsmenge: Im Rahmen der "Untersuchung zur zweckmäßigen Verkehrserschließung des Ortskernes Dortmund-Lütgendortmund", IVV Aachen 1979, wurden verschiedene Netzalternativen mit einer verfeinerten Matrix des Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr für den Stadtbezirk Lütgendortmund durchgerechnet. Dabei ergab sich, daß die Ost-West-Verbindung (Westermannstraße, Limbecker Straße - Lütgendortmunder Straße) in der Prognose für das Jahr 1990 bereits mit Berücksichtigung der Weiterführung der S-Bahn-Linie S 4 bis zum Lütgendortmunder Markt und darüber hinaus mit insgesamt ca. 8.500 Kfz in der Nachmittagsstundengrupppe belastet sein würde. Der Durchgangsverkehrsanteil hieran beträgt bezogen auf den Ortskern, ausschließlich der Provinzialstraße, ca. 37 %. Hiervon kann nur ein geringer Anteil auf die den Ortskern tangierenden Straßen abgedrängt werden. Betrachtet man nur den inneren Zentrumsbereich, so erhöht sich zwangsläufig der darauf bezogene Durchgangsverkehrsanteil, der jedoch auch nicht verlagerbar ist. Insofern verbliebe auch künftig ein so starker Verkehr in der Limbecker Straße, daß die Einrichtung einer Mischverkehrs- und Fußgängerzone nur durch den Bau einer Ersatzstraße möglich wird. Diese verläuft südlich des Ortszentrums in Verlängerung der Lütgendortmunder Straße und soll unmittelbar östlich des Hauses Limbecker Straße 54 die Limbecker Straße wieder erreichen. Die Trasse ist aus einer umfangreichen Untersuchung verschiedener alternativer Trassenführungen ausgewählt worden und berücksichtigt die Anforderungen des Verkehrs sowie die Belange der Eigentümer, Mieter und Anlieger einschließlich der sozialen und finanziellen Belange am Besten.

6.3 Untergeordnetes Straßennetz

Die Verlagerung des Bus- und Bahnverkehrs und der Bau der Entlastungsstraße "A" (Südumgehung = verlängerte Lütgendortmunder Straße) eröffnet im Ortskern die Verwirklichung folgender Ziele:

- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Umverteilung der verfügbaren öffentlichen und im Einzelfall auch privaten Flächen,

- Verringerung der Gefährdung, insbesondere von schwächeren Verkehrsteilnehmern,

- Abbau verkehrsbedingter Belastungen für die Aufenthaltsqualität durch Lärm und Abgase,

- Verbesserung der Aufenthalts- und Bewegungsräume für Passanten, potentielle Kunden,

- Verbesserung der innerörtlichen Wohnbedingungen,

- Verbesserung und Ordnung der Freiflächen- und Parkraumsituation,

- Aufhebung der Trennwirkung einer Straße durch bessere Überquerbarkeit,

- Schaffung von Freiflächen und Verbesserung des Erschließungsbildes im Straßenraum.

Durch den Bau der Entlastungsstraße können sämtliche Straßen zwischen Westricher-/Westermann-/Limbecker Straße und der geplanten verlängerten Lütgendortmunder Straße verkehrsberuhigt (Mischverkehrsfläche) gestaltet und lediglich für Anlieger- und Anlieferverkehr befahrbar gemacht werden.

Als reine Fußgängerzone festzusetzen sind im Bebauungsplan Lü 112n der gesamte Marktplatz und ein Teilstück der Limbecker Straße zwischen Markt und Einmündung Herta-/Bertastraße.

Als Mischverkehrsfläche (keine Trennung von Fahrbahn und Gehweg) sollen im Bebauungsplan Lü 112n Teilstücke der Limbecker Straße zwischen Herta-/Bertastraße und Einmündung Lütgendortmunder Straße sowie zwischen Markt und Einmündung der Entlastungsstraße "A", die Werner Straße (teilweise), die Straße "Im II. Westfeld", die Herta- und Bertastraße, die Klosterbredde und Theresenstraße, die Bleichstraße, die Beguinenstraße und der Hofstadtweg festgesetzt werden.

Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf wird der Hofstadtweg in Höhe des Eckgrundstückes Hofstadtweg 2 geringfügig in seiner Breite eingeschränkt. Der überwiegend erhaltenswerte Baumbestand verbleibt damit im Besitz der bisherigen Eigentümerin. Durch Verschmälerung dieser Zufahrt von der Lütgendortmunder Straße aus wird eine Verlangsamung des Fahrverkehrs erreicht.

Für den westlichen Teil der Werner Straße und die Straße "Im I. Westfeld" (in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Teilstück) ist ein Teilumbau (teilweise Aufpflasterung, Fahrbahnverengung u. a.) vorgesehen.

Die neuen Wohngebiete können sämtlich durch Mischverkehrsflächen (befahrbare Wohnwege) an das Straßennetz angeschlossen werden.

Der Bereich südlich der Gebäude Westricher Straße 9 - 11 kann über die Zuwegung zum Bezirksfriedhof Lütgendortmund und eine anschließende Mischverkehrsfläche erschlossen werden. Eine verkehrsgerechte Anbindung an die Westricher Straße wird hierdurch sichergestellt. Wegen des geringen Umfanges der möglichen Bebauung ist die zusätzliche Belastung der Friedhofszuwegung vertretbar. Drei Straßenbäume sind hierdurch in ihrem Bestand gefährdet. Bei Wegnahme sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Der Straßenzug Neu-Iserlohn-/Westricher Straße ist als Sammelstraße eingestuft. Neben der Aufgabe, den Verkehr aus den Erschließungsstraßen zu sammeln und den Straßen höherer Ordnung zuzuführen, hat dieser Straßenzug auch die Aufgabe einer Verteilungsfunktion für den von Süd nach Nord gerichteten Verkehr. Während die Provinzialstraße in Nord-Süd-Richtung die überörtlichen und örtlichen Verkehre zu transportieren hat, sind über die Neu-Iserlohn-Straße und die Westricher Straße lediglich örtliche Nord-Süd-Verkehre abzuwickeln. Im untersuchten Planungsraum ist kein geeigneter alternativer Nord-Süd-Straßenzug vorhanden oder entwickelbar. Daher kann auf der Neu-Iserlohn- und Westricher Straße kein umfangreicher verkehrsberuhigter Ausbau erfolgen - allenfalls eine Reduzierung der Geschwindigkeit durch geringfügigere Maßnahmen.

6.4 Fuß- und Radwege

Das gesamte Ortszentrum wird durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen einen fußgänger- und radfahrerfreundlichen Charakter erhalten. Vom Marktplatz führen Fuß- und Radwegeverbindungen zur Westermannstraße und weiter zum Schulzentrum.

Im Bereich zwischen den Grundstücken Westermannstraße 42 und 44 wurden die Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung von "Allgemeinem Wohngebiet" in "Verkehrsfläche Fußweg" mit Einverständnis des betroffenen Eigentümers geändert, um eine direkte Fußwegeverbindung zur Volksgartenstraße mit den dort befindlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen.

Der 3 m bis 4,5 m breite Fußweg verläuft ausschließlich über das Grundstück Westermannstraße 44, dessen Befahrbarkeit einschließlich Wendemanöver durch die Verkleinerung eingeschränkt wird. Deshalb soll dem betroffenen Eigentümer eine öffentlich-rechtliche Gestattung (gemäß § 14 a Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen) erteilt werden, die ihm die Erschließung des hinteren Garagenhofes (Befahrung des Fußweges durch die Anlieger) auf Dauer sichert.

Nach Süden werden durch die Fußgängerzone und die Grünanlage Radwege geführt. Auch in Ost-West-Richtung - über die Limbecker Straße - steht Radfahrern die Fußgängerzone zur Verfügung.

Die Fußgängerzone soll sich in Süd-Nord-Richtung vom geplanten Busbahnhof bis zum Grundstück Westermannstraße 42 und in Ost-West-Richtung von dem Kaufhaus Werner Straße 1 im Verlauf der Limbecker Straße bis zur Bertastraße ausdehnen. Die Anlieferung und die Erreichbarkeit für die Anlieger zu bestimmten Zeiten muß gewährleistet sein.

Während der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, die Wegeverbindung von der Werner Straße (zwischen den Häusern Nr. 10 und 12) zu den Parkplätzen zu erhalten. Sie wird bereits heute intensiv genutzt. Auf dem Grundstück Werner Straße 12 wurde daher eine 3 m breite Verkehrsfläche, Fußweg festgesetzt. Um auch den rückwärtigen Teil der Grundstücke Werner Straße 10 und 12 mit einem Kraftfahrzeug erreichen zu können, kann für die Anlieger auch hier von der Möglichkeit der Gestattung gemäß § 14 a Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen - wie oben angeführt - Gebrauch gemacht werden.

6.5 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadterneuerung wurden die Zahlen für den ruhenden Verkehr neu ermittelt.

Aus der Stellplatzbilanz können folgende Ergebnisse und Maßnahmen abgeleitet werden:

In der unteren Werner Straße zwischen Provinzialstraße und der Straße "Im II. Westfeld" wird das Stellplatzangebot reduziert. Diese Verringerung ist unter Berücksichtigung der gezählten Belegungswerte, der gemeldeten PKW/Kombi und der vorhandenen privaten Stellplätze vertretbar.

In den ausgewiesenen Mischverkehrsflächen des zentralen Ortskernes überlagern sich bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen die Parkzwecke Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und sonstiges. Für eine qualifizierte Aussage zur Stellplatzsituation ist eine Analyse getrennt für diese vier Parkzwecke durchgeführt worden:

Parkzweck "Wohnen" (zentraler Bereich):

Die in den Mischverkehrsflächen entfallenden Stellplätze werden durch die Anordnung von zentralen Stellplatzflächen ausgeglichen.

- In der verlegten Straße Marienborn wird eine Stellplatzfläche mit ca. 30 Stellplätzen ausgewiesen. Dadurch werden die entfallenden Stellplätze in der Westermannstraße und auf dem nördlichen Marktplatz ausgeglichen.

- Zwischen der Berta- und Beguinenstraße wird eine Stellplatzfläche mit ca. 22 Stellplätzen festgesetzt; zum Ausgleich der in der Limbecker-/Bertastraße und am Marktplatz entfallenden Stellplätze.

- Im Bereich der Einmündung Hofstadtweg/Lütgendortmunder Straße wird eine Stellplatzfläche mit ca. 25 Stellplätzen vorgesehen. Dadurch wird das Angebot von heute 5 Stellplätzen vergrößert.

Zusammenfassend kann für den Parkzweck "Wohnen" festgestellt werden, daß unter Berücksichtigung der Stellplatzflächen und der in den Mischverkehrsflächen verbleibenden Stellplätze eine ausreichende Anzahl Stellplätze erhalten bleibt. Diese Feststellung wird durch die Zählung erhärtet, wonach während der Nachtstunden im untersuchten Bereich 98 Fahrzeuge abgestellt waren. Zur Verfügung standen 119 Stellplätze, neu festgesetzt werden ca. 125 Stellplätze.

Parkzweck "Arbeiten" (zentraler Bereich):

Entsprechend den Zielen der verkehrlichen Neuordnung sollen die Fahrten der Berufspendler fast ausschließlich mit dem ÖPNV abgewickelt werden. Für Berufspendler werden somit keine öffentlichen, sondern ausschließlich die privaten Firmenstellplätze vorgesehen.

Parkzweck "Einkaufen/sonstige Nutzungen" (zentraler Bereich):

Für den Parkzweck "Einkaufen und sonstige Nutzungen" entfallen ca. 160 Stellplätze im Ortskern. Als Ersatz waren im offengelegten Bebauungsplan außer den in den Stellplatzflächen und verkehrsberuhigten Bereichen (vgl. Parkzweck "Wohnen") verbleibenden Stellplätzen etwa 330 neue Stellplätze südlich und nördlich der Lütgendortmunder Straße vorgesehen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken gegen die nach Meinung der Einwender zu geringe Anzahl von Stellplätzen geäußert. Diese Bedenken sind überprüft worden. Auf der Parkplatzfläche östlich der geplanten Feuerwache konnte die Anzahl der Stellplätze durch Änderung der Gestaltung und inneren Aufteilung von 105 auf ca. 150 erhöht werden.

Die Größe der Verkehrsfläche bleibt die gleiche. Auf gem geplanten Parkplatz nördlich der Lütgendortmunder Straße/östlich des Hofstadtweges werden durch Erweiterung und andere Aufteilung ca. 5 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Das bedeutet gegenüber dem offengelegten Entwurf des Bebauungsplanes Lü 112n eine zusätzliche Festsetzung von ca. 50 Stellplätzen, insgesamt somit 380 neue Stellplätze.

Die Größe dieser Stellplatzanlagen (südlich der Lütgendortmunder Straße) ergibt sich nicht allein aus der Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kurzparken, Besucherverkehr und Park-and-Ride. Vielmehr sollen die ausgewiesenen Parkplatzflächen auch als Mehrzweckplatz, nicht zuletzt für die Aufnahme von größeren Fahrgeschäften während der Bartholomäus-Kirmes sowie der Abhaltung von Veranstaltungen, dienen. Die Stellplatzanlagen sollen soweit wie möglich eingegrünt und in die angrenzende Parkanlage eingebunden werden.

An Samstagen, den Haupteinkaufszeiten, stehen auch die Park-and-Ride-Plätze für Käufer zur Verfügung. Auch an den benachbarten S-Bahn-Haltepunkten stehen Park-and-Ride-Plätze zur Verfügung.

Für die zentrumsnahen, kleineren Parkplätze Marienborn, Beguinenstraße und Hofstadtweg soll eine Bewirtschaftung erfolgen.

7. Freiraum

Mit Ausnahme des inneren Ortskernes im Bereich der Limbecker Straße ist Lütgendortmund weitgehend gekennzeichnet durch einen hohen Versorgungsgrad an privaten Grünflächen bzw. unbebauten Flächen der Baugrundstücke wie Vorgärten, rückwärtige Hausgärten, Grabeland und Innenhöfen, die einen günstigen Einfluß auf das Stadtklima haben.

Vorhandene öffentlich nutzbare Grünflächen befinden sich fast ausschließlich auf Freiräumen an öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kirchen, Krankenhaus und Jugendheim und sind durch diese Gebäude zweckbestimmt und isoliert angelegt.

Ökologisch besonders wertvolle Flächen finden sich zwischen dem Volksgarten und der Gesamtschule an der Volksgartenstraße (nördlich des Planbereiches).

Um Defizite zu analysieren, Entwicklungs- und Kompensationsmöglichkeiten in Grün- und Freiflächen aufzuzeigen, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Stadterneuerung eine gesonderte Analyse zur Freiraumsituation erstellt, deren Resultate Bestandteil des Gesamtrahmenkonzeptes zur Stadterneuerung wurden.

7.1 Freiflächen

Nach dem Freiraumentwicklungsplan (Gutachten im Auftrag des SVR 1979) ist die Stadt Dortmund mit Freiflächen zur Erholung (Parks und Grünanlagen) unterversorgt. In der Bedarfsermittlung wird von 10 bis 15 qm/Einwohner für Grünanlagen und Parks ausgegangen. In Lütgendortmund sind etwa 7 qm Grünfläche pro Einwohner vorhanden.

Im Freiraumentwicklungsprogramm der Stadt Dortmund von 1984 ist der Bedarf an Freiflächen zur Erholung mit 3,0 ha ermittelt. Dieser Bedarf kann jedoch nur mit 2,2 ha der zur Verfügung stehenden Fläche abgedeckt werden.

Dabei kann diese Fläche aufgrund ihrer Nachbarschaft zur B 1 (trotz vorhandener Lärmschutzeinrichtungen) noch nicht einmal als für Freiraumaktivitäten besonders geeignet bezeichnet werden.

Unmittelbar nördlich des Planbereiches liegt der Volksgarten Lütgendortmund, der mit einer Größe von ca. 10 ha gute Spiel- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Der Bebauungsplan Lü 112n setzt südlich der verlängerten Lütgendortmunder Straße bzw. südlich der neuen Parkplatzflächen eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - von ca. 2,2 ha fest. Die ursprünglich teilweise als Weide- und Grabeland genutzte Freifläche wurde zwischenzeitlich größtenteils durch den beim S-Bahn-Bau anfallenden Bodenaushub auf fast das Höheniveau der Straße "Im I. Westfeld" (alter Rheinlanddamm) angehoben. Geländemodellierungen und eine Anreicherung der Flächen mit Landschaftselementen sollen hier einen für die gesamte Lütgendortmunder Bevölkerung nutzbaren Grünzug in Zentrumsnähe entstehen lassen, der durch Rundwegesysteme mit vorhandenen Grünflächen verknüpft wird.

Grundsätzlich kann eine Vernetzung vorhandener Grün- und Freiräume durch 10 - 15 m breite Korridore in möglichst KFZ-freier Zone, die Raum geben für Anpflanzungen und Abschirmungen zu privaten Grundstücken, für Baumpflanzungen zur Orientierung, für öffentliche Fuß-, Spiel- und Radwegeverbindungen einen wichtigeren Beitrag zur ökologischen Verbesserung des städtischen Raumes liefern als eine isoliert liegende Einzelgrünfläche.

Besondere Beachtung sollte deshalb die Entwicklung der Rundwegesysteme finden, die gleichzeitig die Grünvernetzung beinhalten und somit eine zusätzliche Freiflächenkategorie für Erholung und Freizeit ergeben. Sie sind weitgehend nicht am Straßenverlauf orientiert.

Der längste Rundweg kann von der Limbecker Straße bis zum Volkspark und zurück über die Grünanlage an der Schule und über die "Klosterbredde" mit einer Länge von ca. 3 km verlaufen und liegt weitgehend außerhalb des Bebauungsplan-Bereiches. Die Wegelänge im Untersuchungsbereich beträgt insgesamt ca. 5 km. Die Wege sollen in der Regel eine wassergebundene Decke erhalten. Als ein neues Grünelement wird so der Bestand erst effektiv für die Erholung erschlossen.

Hier ist ein Schwerpunkt des Handlungskonzeptes zur Stadterneuerung zu sehen, wobei nicht sämtliche Maßnahmen wegen ihrer Detailliertheit im Bebauungsplan festgesetzt werden konnten. Die Festsetzungen bzw. Hinweise beziehen sich vorrangig auf die Abgrenzung und den Charakter der öffentlichen Grünflächen, den erhaltenswerten Baumbestand und die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung bei Neubaumaßnahmen.

Das Umweltamt wies im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf hin, daß die geplante öffentliche Grünfläche nördlich der Straße "Im I. Westfeld" im Landschaftsplan Dortmund-Mitte mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung von Freiflächen..." gekennzeichnet sei. Zur Erfüllung dieses Entwicklungszieles ist es sinnvoll, die geplante Grünanlage nur in Teilbereichen intensiv zu pflegen. Die Hinweise im Bebauungsplan-Entwurf wurden daher wie folgt ergänzt:

"6. Pflege der öffentlichen Grünfläche

③ Die Teilbereiche der geplanten öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - nördlich der Straße "Im I. Westfeld" (alter Rheinlanddamm), die nicht als Spiel- oder Liegewiese benötigt werden, sind extensiv zu pflegen (jährlich ein- bis zweimaliges Mähen)."

7.2 Spiel- und Sportplätze

Die nach dem Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 - VG 901.11. -"Bauleitplanung - Hinweis für die Planung von Spielplätzen" - (MBl. NW 1974, S. 1072) geändert durch den Runderlaß des Innenministers NW vom 29.03.1978 erforderlichen Kinderspielplätze werden in ihren Einzugsbereichen festgesetzt.

Für den Planbereich sind Spielplätze vorzugsweise für schulpflichtige Kinder in der südlichen Grünfläche (u. a. als Bolzplatz) und an der Volksgartenstraße vorgesehen. Weiterer Bedarf wird im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne gedeckt. Für Kleinkinder und jüngere Schulkinder werden öffentliche Spielplätze westlich der Jugendfreizeitstätte, westlich der Neu-Iserlohn-Straße und an der Evastraße festgesetzt.

Sporteinrichtungen bestehen z. Zt. in ausreichender Größe und Qualität in Nachbarschaft zu den Schulen an der Limbecker Straße und Volksgartenstraße. Bei später erforderlich werdenden Erweiterungen oder Ergänzungen sind in deren Umfeld noch Flächenkapazitäten vorhanden.

7.3 Baumbestand und -anpflanzungen

Der erhaltenswerte Baumbestand wird im wesentlichen nicht angetastet und ist im Bebauungsplan gesichert.

Der Altbaumbestand zeigt, daß weitgehend landschaftstypische und standortgerechte Baumarten das Ortsbild prägen, wie Linde, Eiche, Ulme, Bergahorn, Birke, Esche, Buche, Pappel und Platane. Da verschiedene Arten nicht unbedingt gute Straßenbäume sind, wird vorgeschlagen, folgende Leitgrünarten für die Straßenbaumpflanzung zu verwenden:

- Großkronige Bäume: Berganhorn, Esche, Eiche, Linde
- Kleinkronige Bäume: Weißborn, Rotdorn, Eberesche, japanische Kirsche, schlankwachsende Robinie und Kugelrobinie.

In allen Grünflächen können die Arten Verwendung finden, die der Altbaumbestand ausweist. Bei Strauchpflanzungen sollen verstärkt Gehölze, die als Bienenweide und dem Vogelschutz dienen, Anwendung finden. Das Pflanzen von Nadelgehölzen und bundlaubigen ausländischen Gehölzen sollte unterbleiben, da sie weder landschaftstypisch, noch bodenständig sind.

Baumpflanzungen sind vorgesehen, insbesondere in den Fußgängerbereichen, um das Ortsbild im Zentrum zu vervollständigen sowie am Busbahnhof, auf den Parkplätzen und an der Straße "Marienborn", um so die recht großen Verkehrsflächen mit einer wirksamen Eingrünung zu versehen.

8. Maßnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes und zum Schutz historisch bedeutsamer Anlagen, Denkmalschutz

Im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Stadterneuerung wurde für den Ortskern Lütgendortmund die Orts- und Siedlungsgeschichte umfangreich dokumentiert und der strukturelle und funktionale Erhaltungs- und Erneuerungsbedarf aufgezeigt.

Eine fundierte Grundlage hierzu stellt auch das Anfang 1988 erstellte Gutachten "Gestaltleitplanung" für den engeren Bereich des Ortskerns (= historischer Gründungskern) dar. Dieses soll dazu beitragen, den Geschichts-, Gestalt- und Gebrauchswert baulicher Anlagen, Grün- und öffentlicher Räume im Hinblick auf charakterische Eigenarten des Orts- und Straßenbildes zu sichern, zu pflegen und positiv zu entwickeln. Das soll durch rahmensetzende Gestaltbildungen erreicht werden, die den Bauherrn und ihren Architekten gleichwohl einen weitgehenden Spielraum eigener gestalterischer Betätigungen lassen.

Auf den Erlaß einer Gestaltungssatzung wurde bisher verzichtet. Im Rahmen der Stadterneuerung wird das Schwergewicht auf eine positive Entwicklung der Gestaltpflege durch Beratung bei Um- und Neubauten gelegt. Dies hat insbesondere für die Umgestaltung des Marktplatzbereiches im Detail und die Einflußnahme auf Bauvorhaben in dessen Randbereich bereits ausschlaggebende Bedeutung erlangt. Regelungen zur Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden fließen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in eine hierfür eigenständige Satzung ein.

Dem Ortskern ist ein vergleichsweise hoher Anteil denkmalwerter Gebäude eigen. Neben öffentlichen Bauten (beide Kirchen, Amtshaus und Jugendfreizeitstätte am Markt) gibt es allein 11 Gebäude, an deren Schutz ein öffentliches Interesse besteht. Dabei handelt es sich um Bauten der Jahrhundertwende mit intakt erhaltener reicher Fassadengliederung in den Obergeschossen, um solche, die vor allem im Ensemble eine schutzwürdige Wirkung entfalten, sowie um Fachwerkbauten aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Denkmalwert sind auch einzelne Bauteile von künstlerischer Bedeutung (z. B. profilierte Eisenstützen) gußeiserne Säulen im Haus Limbecker Straße 23, an Bauten die selbst nicht schutzwürdig sind.

Die beiden Kirchen - evangelisch und katholisch - an der Limbecker Straße sind sowohl in die Denkmalliste der Stadt Dortmund aufgenommen, als auch in die Liste des schützenswerten Kulturgutes in der Stadt Dortmund beim Westfälischen Landesamt für Denkmalpflege, Münster, eingetragen. Sie sind im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet. Ebenfalls gekennzeichnet sind alle anderen in der Denkmalliste enthaltenen Gebäude sowie weitere erhaltenswerte Bausubstanz. Dazu gehört auch die Siedlung "Neu-Iserlohn-Straße".

Als Ort frühgeschichtlicher Kult-, Besiedlungs- und Begräbnisstätten hat auch der Bodendenkmalpflege die besondere Beachtung zu gelten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Auf die Meldepflicht der Entdeckungen wird im Bebauungsplan in Textform hingewiesen.

Bereiche, in denen Bodendenkmäler vermutet werden, sind insbesondere:

- die Bodensenke am Marktplatz rund um das ehemalige Kloster Marienborn;
- die Kirchenhügel rund um die evang. Bartholomäuskirche.

9. Umweltschutz

9.1 Luftbelastung

Die Landesanstalt für Immissionsschutz (Essen) ermittelt jährlich die Luftbelastung durch Staubniederschlag, Schwefeldioxid, Cadmium und Blei flächendeckend für Dortmund. Die Anaylse, der derzeitigen Immissionssituation zeigt, daß die Grenzwerte der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft 1986 für die o. a. Stoffe deutlich unterschritten werden.

9.2 Lärmbelastung und Schallschutz

Auf Grundlage der aktuellen Festsetzungen im Bebauungsplan Lü 112n sowie der aktuellen Rechtssprechung erfolgte eine Überarbeitung der verkehrslärmtechnischen Untersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Lü 112.

Die rechnerisch ermittelten Lärmwerte basieren auf der integrierten Gesamtuntersuchung des zukünftigen Straßengrundnetzes , das wesentlicher Bestandteil des Gesamtverkehrsplanes der Stadt Dortmund ist.

Die B 1 im Süden und die Provinzialstraße im Westen tangieren als Hauptemittenten das Plangebiet. Auf der Nordseite der B 1 wurde bereits seitens des Autobahnamtes Bochum eine ca. 5 m hohe Lärmschutzwand bzw. Wall-/Wandkombination errichtet, die den Mittelungspegel an betroffenen Wohngebäuden auf 60 dB (A) nachts begrenzt. Eine stärkere Belastung weisen außerdem die Westermannstraße, die Lütgendortmunder Straße bis zur Werner Straße sowie die Limbecker Straße auf.

Durch den Bau der geplanten Straße "A" (verlängerte Lütgendortmunder Straße), des Busbahnhofes und der Großparkplätze verändert sich die verkehrslärmtechnische Situation. Der Durchgangsverkehr wird um den Ortskern herumgeführt. Die daraus resultierende Verkehrsberuhigung bewirkt, daß im gesamten Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fußgängerzone die schalltechnischen Orientierungswerte (nach DIN 18005) unterschritten werden. Werner Straße und Kaubomstraße sollen zukünftig verkehrsberuhigt gestaltet werden und dienen dann vorrangig dem Anliegerverkehr.

Im untersuchten Plangebiet werden zum großen Teil die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten. Der größte Teil des Planbereiches muß jedoch als vom Lärm vorbelastet eingestuft werden. Eine wesentliche Änderung (+/- 3 dB (A) der Verkehrsgeräuschsituation, die Anspruchsvoraussetzungen im Sinne von § 43 BImSchG begründen würde, tritt durch die beabsichtigten Änderungen der Verkehrsführung in den vorhandenen Straßen nicht ein. Daher können hier die genannten Planungsrichtwerte nicht zugrunde gelegt werden.

Für bestehende Wohngebäude, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, aktive Schallschutzmaßnahmen aber nicht durchgeführt werden können, sind im Rahmen der Lärmsanierung passive Schutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern durchzuführen, wenn der Außenpegel an den betroffenen Gebäuden einen Wert von 70/60 dB (A) tags/nachts überschreitet und der Innenpegel über 45/35 dB (A) tags/nachts liegt. Der genannte Außenpegel wird nur an den Wohngebäuden auf der Ostseite der Provinzialstraße überschritten. Hier ist in Einzelfällen zu untersuchen, ob der Innenpegel (bei geschlossenen Fenstern und Außentüren) unter Berücksichtigung der vorhandenen Fenstersubstanz über 45/35 dB (A) tags/nachts liegt.

Ist das der Fall, so sind passive Schutzmaßnahmen durchzuführen. Geht man aber davon aus, daß an fast allen betroffenen Gebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 (Schalldämm-Maß 30 dB (A) vorhanden sind, dann werden auch hier die Kriterien zur Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Provinzialstraße ist bereits in die Dortmunder Liste des "Sonderprogramms zur Förderung der Verkehrslärmsanierung an verkehrswichtigen Straßen in kommunaler Baulast", das vom Land NW gefördert wird, aufgenommen.

Bei der geplanten Straße "A", dem Busbahnhof sowie den Parkplätzen südlich des Ortskernes handelt es sich um Neubaumaßnahmen, so daß hier im Rahmen der Lärmvorsorge überprüft werden mußte, ob Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durchzuführen sind. Danach ist sicherzustellen, daß der Beurteilungspegel einen Immissionsgrenzwert von

- 59/49 dB (A) tags/nachts im WA-Gebiet
- 64/54 dB (A) tags/nachts im MI-Gebiet

nicht überschreitet.

Die Immissionswerte für WA-Gebiete werden im Bereich der Neubaumaßnahmen z. t. geringfügig überschritten, aktiver Lärmschutz ist aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u.a. geringer Abstand zwischen Immissionsort und Emittent) nicht durchführbar. Bei MI-Gebieten werden die Grenzwerte nicht erreicht, so daß keine aktiven Schutzmaßnahmen notwendig sind.

Lediglich am Wohngebäude Werner Straße 13 bieten sich die Voraussetzungen zum Bau einer Lärmschutzwand. Die Höhe der Wand wurde mit 2,5 m errechnet. Die Wand verläuft entlang der Grundstücksgrenze (parallel der geplanten Straße "A") und knickt nach Osten ab, so daß der zum Haus gehörende Garten ausreichend geschützt ist.

Die südlich der Lütgendortmunder Straße festgesetzten Parkplätze sind vorrangig für eine längere Parkdauer (u. a. Park-and-Ride) vorgesehen. Aufgrund der niedrigen stündlichen Frequentierung kommt es für die angrenzende Wohnbebauung zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für WA-Gebiete, d. h. den im Bebauungsplan eingezeichneten Erdwällen kommt hauptsächlich eine gestalterische Funktion zu.

Für vorhandene Gebäude und geplante Neubaumaßnahmen wird in den Bebauungsplan nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen:

"3. <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)</u>

In den Bereichen nördlich der B 1 in einer Tiefe von 165 m, in jeweils einer Bautiefe beidseitig der Neu-Iserlohn-Straße, der Lütgendortmunder Straße, der geplanten Verlängerung der Lütgendortmunder Straße, der Limbecker Straße mit Ausnahme der Fußgängerzone und der Mischverkehrsfläche, der Kaubomstraße, der Evastraße, der Provinzialstraße (nur Ostseite), der Westermannstraße, der Volksgartenstraße, der geplanten Straße "Marienborn" und der Westricher Straße ist bei vorhandenen und geplanten Wohngebäuden sowie bei Gebäuden mit Wohnungen und/oder Büro- und Sozialräumen durch die Grundrißgestaltung und/oder durch den Einbau geeigneter Fenster - Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719), ggf. mit Lüftungseinrichtungen - und geeigneter Außentüren sowie durch konstruktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wintergärten) sicherzustellen, daß in Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bei geschlossenen Fenstern und Außentüren tags und in den Schlafräumen der Wohnungen nachts folgende Innengeräuschpegel (Mittelungspegel) nicht überschritten werden:

nachts

Schlafräume im WA	30 dB (A)
Schlafräume im MI	35 dB (A)
Schlafräume im MK	35 dB (A)

tags

Wohnräume im WA	35 dB (A)
Wohnräume im MI	40 dB (A)
Wohnräume im MK	40 dB (A)

Büro- und Sozialräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, in allen Gebieten	45 dB (A).

Balkone und Loggien sind auf der immissionsabgewandten Seite des Gebäudes anzulegen. Das gleiche gilt für größere Umbauten.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist ausnahmsweise auch der Einbau von Schallschutzfenstern einer niedrigeren Schallschutzklasse (VDI-Richtlinie 2719) zulässig, soweit vom Antragsteller nachgewiesen wird, daß der geforderte Schutzzweck - also die Einhaltung der oberen angegebenen Mittelungspegel - gewährleistet ist."

Der von dem Gewerbegebiet südlich der B 1 (sowohl auf Bochumer als auch auf Dortmunder Stadtgebiet) möglicherweise ausgehende Lärm wird durch den Damm, die Lärmschutzwand und die Entfernung so weit gemindert, daß keine höheren Beeinträchtigungen, als sie von der B 1 ausgehen, zu erwarten sind.

9.3 Bodenbelastung

Im Bereich des Bebauungsplanes Lü 112n befinden sich Altablagerungen (Schüttungen), die eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung erforderten.

Mit dem Gutachten wurde die Arbeitsgemeinschaft Institut Fresenius, Labor Dortmund, und die Ingenieurgemeinschaft Prof. Dr. Ing. Jessberger und Partner beauftragt.

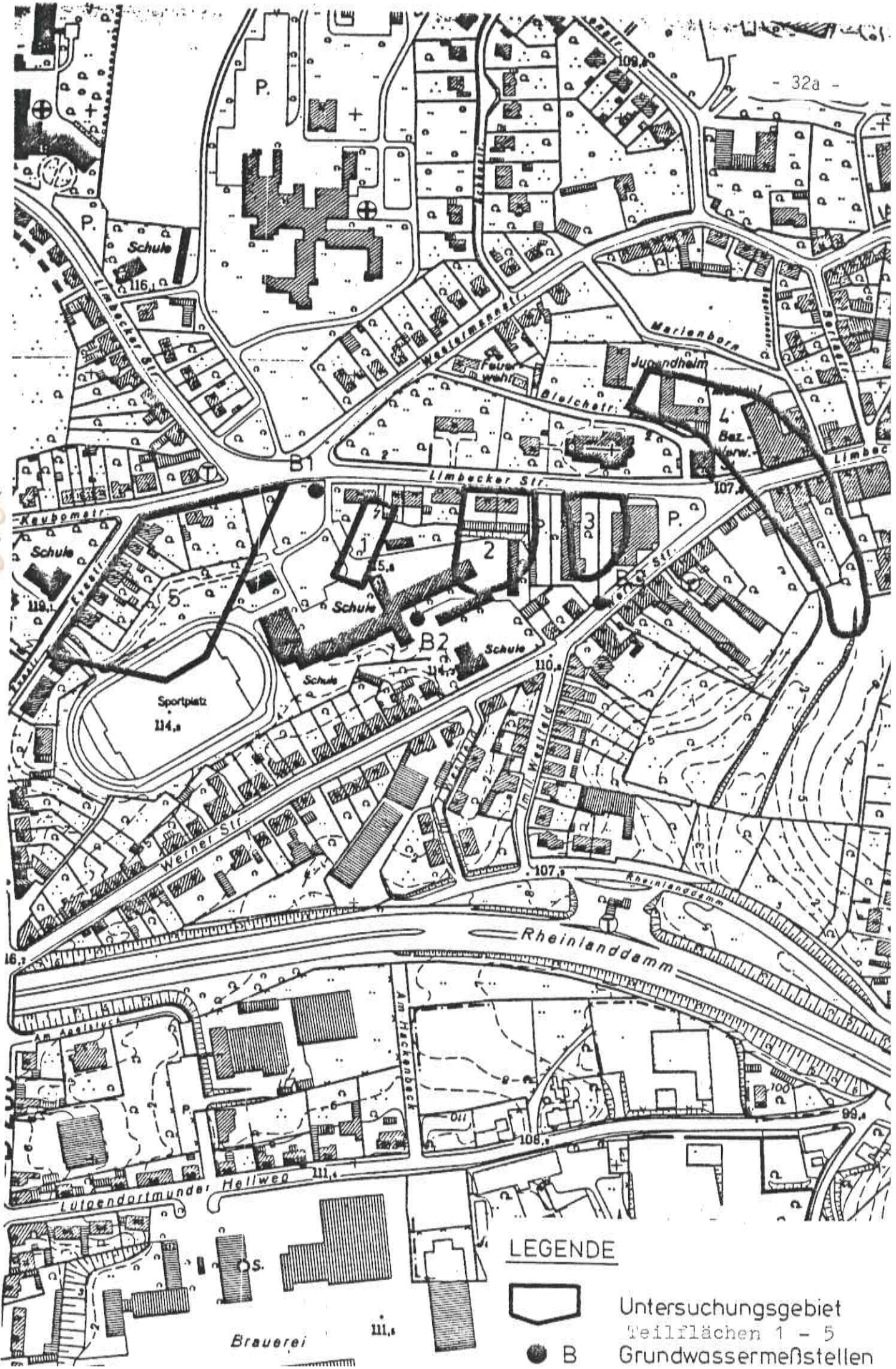
Die untersuchten Schüttungen liegen im Kern des Ortsteiles Lütgendortmund. Es handelt sich dabei um fünf Teilflächen, von denen drei zwischen der Werner Straße und der Limbecker Straße liegen und teilweise an die letztere Straße grenzen. Die vierte Teilfläche, gleichzeitig die größte und östlichste von ihnen, nimmt einen bogenförmigen Verlauf quer über die Limbecker Straße. Die fünfte Teilfläche liegt im Winkel zwischen Eva- und Kaubomstraße und erfaßt auch noch den nordwestlichen Teil des Sportplatzes.

Das Gelände umfaßt neben einigen Privatgrundstücken mit Wohnbebauung und Geschäften bzw. Dienstleistungsbetrieben größtenteils kommunale Flächen mit Bereichen eines Sportplatzes, eines Schulgeländes, des Marktplatzes mit angrenzendem Jugendheim und Kindergarten (vgl. Lageplan Seite 32a).

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde hinsichtlich Ausdehnung und Art der Altablagerungen, der Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverhältnisse sowie der Geländenutzung konnte eine fundierte Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden.

Bei der Untersuchung von oberflächennah entnommenem Bodenmaterial wurden nur wenige Auffälligkeiten registriert:

Im Bereich der Fläche 1 und der ehemaligen Ziegeleigrube, also im am westlichsten gelegenen Teil des Untersuchungsgebietes wurden flächendeckend gering erhöhte Cadmiumgehalte (1,0 - 2,6 mg/kg) im Oberboden gemessen. Wegen der derzeitigen Situation, bedingt durch einen hohen Versiegelungsgrad durch asphaltierte Flächen und Wege, eine dichte Vegetationsdecke sowie fehlenden Nutzpflanzenanbau ist zum einen eine Abwehung des Bodenmaterials kaum möglich, zum anderen der direkte Kontakt mit belastetem Untergrund durch spielende Kinder und Anwohner stark eingeschränkt. Somit liegt auf der Basis der ermittelten Meßwerte keine Einschränkung bzw. kein Sanierungsbedarf vor. Dabei sollte jedoch besonderer Wert darauf gelegt werden, keine größeren vegetationsfreien Areale entstehen zu lassen. Außerdem sollte hier ein Nutzpflanzenanbau unterbleiben (siehe Hinweis im Bebauungsplan). Über diesen Sachverhalt werden besonders die Eigentümer der in der Fläche 1 und im nördlichen Bereich der ehemaligen Abbaugrube gelegenen Privatgrundstücke in Kenntnis gesetzt.


P.
Schule
Limbecker Str.
Westermannstr.
Feuerwehr
Jugendheim
Marienborn
Bleichstr.
Bez.-Verw.
B1
Limbecker Str.
Kaubomstr.
Schule
Ernststr.
Schule
B2
Schule
Schule
Sportplatz
114,8
Werner Str.
Westfeld
Rheinlanddamm
Rheinlanddamm
Am Hackenbeck
Am Aastruck
Lütgendortmunder Hellweg
111,8
Brauerei
LEGENDE
Untersuchungsgebiet
Teilflächen 1 - 5
B Grundwassermeßstellen

Der Mineralölfund im nördlichen Teil des Marktplatzes, welcher zeitweise auch als Parkplatz genutzt wird, ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, daß an dieser Stelle ein leckendes Kfz abgestellt wurde. Weiterführende Untersuchungen belegten, daß es sich um Einzelvorkommen ohne tiefergehende Auswirkungen handelt.

Als Einzelbefund mit leicht erhöhten Konzentrationen kann der Gehalt an extrahierbaren organischen Halogenen (EOX) in der Teilfläche 1 betrachtet werden. Von dem betreffenden Gebiet geht durch die Nutzung als Grünfläche jedoch keine Gefahr für die belebte Umwelt aus.

Die aus tieferen Bodenhorizonten stammenden Proben ergaben für diverse Parameter leichte Erhöhungen der Konzentrationen, die wahrscheinlich durch die Auffüllungen bedingt sind.

Abgeleitet aus dem Verhältnis von Fläche zur geringen Anzahl an auffälligen Meßwerten läßt sich jedoch nicht von einer umfangreichen, großflächigen Belastung sprechen. Erhöhte polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff- oder extrahierbare organische Halogen-Gehalte lassen in geringem Maße auf die Ablagerung von belastetem Material schließen.

Die Untersuchung des zum Kindergarten in Fläche 4 zugehörigen Sandkastens erbrachte weder für den Sand noch für den -unterbau Belastungen. Das gleiche gilt für die weitere Umgebung des Kindergartens sowie des Jugendheimes.

Allgemein besteht für das Untersuchungsgebiet in keinem der genannten Fälle ein Sicherungs- bzw. Sanierungsbedarf, auch nicht für die Meßstellen mit leicht erhöhten Konzentrationen an verschiedenen Komponenten, da die hiervon betroffenen Flächen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der momentanen Nutzungsform keine Gefährdung für die Anwohner darstellen. Im Falle einer Nutzungsänderung oder Neubebauung wird das Umweltamt über evtl. erforderliche Maßnahmen entscheiden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Die hydrogeologischen Untersuchungen erbrachten anhand der Pegelstände in den Meßstellen, daß zwischen dem Grundwasser und den Auffüllungen kein direkter Kontakt besteht. Eine Beaufschlagung des Grundwassers durch Schadstoffe ist trotzdem grundsätzlich möglich, da zwischen gesättigter und ungesättigter Zone keine durchgehende wasserstauende Schicht existiert. Die Beeinflussung des Beobachtungsbrunnens B 3 durch die Auffüllungen ist in diesem Fall wohl auch gegeben, wie ein hydrochemischer Vergleich mit den übrigen Brunnen ergab. Trotzdem besteht jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung der Grundwasserqualität.

Unmittelbar nördlich des Rheinlanddammes (B 1), westlich der Straße "Im I. Westfeld" befindet sich eine weitere Altablagerung (Schüttung). Eine Untersuchung ist noch nicht erfolgt. Sie wird kurzfristig nachgeholt. Der Bereich ist fast ausschließlich gewerblich genutzt und weitgehend versiegelt. Es wird davon ausgegangen, daß keine Gefährdung für die dort arbeitenden Menschen vorliegt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Grundnetze aller Ver- und Entsorgungsträger sind vorhanden. Mit Festsetzungen versehen sind die Standorte der vorhandenen Umspannanlagen für die Elektroversorgung und Gasdruckreglerstationen. Neue Standorte müssen, am Bedarf orientiert, im Rahmen der Realisierung festgelegt werden.

Für die neu zu erschließenden Wohngebiete sowie die Stadterneuerungsmaßnahmen müssen die Ver- und Entsorgungsnetze entsprechend erweitert bzw. teilweise erneuert oder verlegt werden.

Die Regenwasserabläufe von Dachflächen sollen soweit wie möglich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Damit wird angestrebt, das anfallende Regenwasser durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen. Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"5. Versickerung von Oberflächenwasser

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Vorhaben im Bebauungsplan-Bereich ist in jedem Einzelfall unter Hinzuziehung der gültigen Fassung der "Satzung der Stadt Dortmund über die Entwässerung der Grundstücke" zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser - Dachentwässerung - von Gebäuden aller Art nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern durch geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt werden kann. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

Bei einer beabsichtigten gezielten Einleitung (z. B. über Rinne, Fallrohre, Sickerschächte oder -beete ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen."

Für die Anlegung der Fuß- und Radwege und Kfz-Stellplätze sollten wasserdurchlässige Materialien wie z. B. wasserdurchlässige Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. verwendet werden. Bachläufe und Drainagen von Freiflächen sollten ebenfalls nicht in die Kanalisation angeschlossen werden.

11. Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet wird von einer bestehenden Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost überquert. Die maximal zulässige Bauhöhe von 169 m über NN darf nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Die Geländehöhen im Planbereich liegen unter 120 m. Bei einer maximal zulässigen sechsgeschossigen Bauweise kann eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ausgeschlossen werden. Es wird keine Bauhöhenbeschränkungen erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen wird diese Richtfunkverbindung somit nicht beeinträchtigt.

12. Baugrundverhältnisse/Bergbau

Nach Angabe des Landesoberbergamtes liegt der Planbereich über dem Steinkohlenfeld "Vereinigte Germania" der Ruhrkohle Westfalen AG und dem Steinkohlenfeld "Neu-Iserlohn" der Harpener AG. Durch die ehemalige Zeche Germania wurde im Plangebiet im Jahre 1919 in einer Teufe von ca. 95 m bis 90 m Deckgebirge Abbau geführt. Nach bisherigen Erfahrungen ist mit Einwirkungen aus diesem Abbau nicht mehr zu rechnen.
Vor Planungs- und Baubeginn ist eine Abstimmung mit den zuständigen Bergwerksgesellschaften zwecks evtl. notwendig werdender Bergschadenssicherungsmaßnahmen erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

13. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Lü 112 erforderte eine Grundstücksneuordnung im Bereich der verlängerten Lütgendortmunder Straße und zusammenhängenden Neubaugebiete.

Der Rat der Stadt hat daher am 23.05.1985 beschlossen, eine Umlegung einzuleiten. In diesem Verfahren konnte mit den Beteiligten bisher Einvernehmen erzielt werden.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Lü 112n sind keine erheblichen Eingriffe in Privateigentum mehr vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, daß auch hier in einvernehmlicher Regelung die Bereitstellung der Grundstücksflächen durch Entschädigung und/oder Ersatzland hinreichend ausgeglichen werden kann.

Am 23.02.1989 hat der Rat der Stadt vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung für den Ortskern Lütgendortmund nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese sind inzwischen durchgeführt und das darauf aufbauende Gesamtrahmenkonzept ist erstellt.

Die Einwohnerversammlung zur Vorstellung des Handlungskonzeptes zur Stadterneuerung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind abgeschlossen. Der Bebauungsplanes Lü 112n berücksichtigt die aktuellen Erkenntnisse aus der o. a. Konzeption zur Stadterneuerung.

Am 27.03.1992 ist die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Lütgendortmund" in Kraft getreten.

14. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes insgesamt		47,5 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)		19,2 ha
Mischgebiete (MI)		5,0 ha
Kerngebiet (MK)		1,6 ha
Gemeinbedarfsflächen		5,7 ha
Öffentliche Grünflächen		5,3 ha
Flächen für Versorgungsanlagen		0,1 ha
Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsbegleitgrün		10,6 ha
Wohneinheiten neu	ca.	300 WE

15. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.02.1988 - 01.03.1988 durchgeführt.

Die vorgebrachten Äußerungen wurden bei der Planung, soweit dies die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zuließ, berücksichtigt.

16. **Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen nicht erkennbar.

Auf die Anwendung des § 180 BauGB - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - kann daher verzichtet werden.

17. **Überschlägige Kosten**

Grunderwerb		1.100.000,-- DM
Straßenbau und öffentliche Parkplätze, einschließlich Baumpflanzungen	10.107.000,-- DM	
./. Zuschüsse gemäß Förderrichtlinien	7.326.000,-- DM	
		2.781.000,-- DM
Kanalbaukosten	1.900.000,-- DM	
./. Zuschüsse	360.000,-- DM	
		1.540.000,-- DM
Neubau des Feuerwehrhauses	1.617.000,-- DM	
./. Zuschüsse	647.000,-- DM	
		970.000,-- DM
Ausbau von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen	2.740.000,-- DM	
./. Zuschüsse	2.192.000,-- DM	
		548.000,-- DM
Kostenanteil der Stadt		6.939.000,-- DM

In welchem Umfang Erschließungs- und Anliegerbeiträge anfallen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden.

Dortmund, den 25.05.1992

Müller-Kästner

M ü l l e r - K ä s t n e r
Städt. Oberbaurat

61/5 - 3
F 2 37 75

10.07.1992

Der Rat der Stadt hat am 09.07.1992 diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) (derzeit gültige Fassung) dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Hänsel

H ä n s e l
Stellv. Abteilungsleiter