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 121
- Zeche Oespel I/II -

I. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Lütgendortmund - Ortsteil Kley - den Bereich zwischen der Westseite des Kleyer Weges, der Nordseite der S-Bahnstrecke Bochum - Langendreer/DO-Dorstfeld, der Ostseite der Kämpchenstraße, der Nordostseite der Borussiastraße und der Südostseite des Rheinlanddammes (B 1) einschließlich eines Teilstückes der Borussiastraße in einer Länge von 155 m südöstlich der Einmündung der Brennaborstraße, eines 80 m langen Teilstückes der Brennaborstraße und des südlichen Auffahrtohres der B 1.

II. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Lü 121 umfaßt den gesamten Bereich der ehemaligen Zeche Oespel I/II. Einige Gebäude dieser Zeche werden heute von Gewerbe- und Industriebetrieben weiter genutzt. Darüberhinaus haben sich während der letzten Jahre zahlreiche Betriebe an den vorhandenen Straßen angesiedelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen den weiteren Ausbau des Gewerbe- und Industriegebietes ermöglichen.

III. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterungen zum Bebauungsplan

Bereits im Jahre 1965 sollte der Bebauungsplan Lü 121 aufgestellt werden. Die Planung konnte wegen der ungelösten Probleme im Bereich der Abfahrt B 1/Borussiastraße nicht beendet werden.

An der Notwendigkeit, das Gewerbe- und Industriegebiet der ehemaligen Zechen endgültig auszubauen und die Flächen für die vorhandenen Betriebe planerisch zu sichern, hat sich bis heute nichts geändert.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Lü 121 soll daher nun in veränderten Grenzen zum Abschluß gebracht werden.

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den vorhandenen Nutzungen. Während sich in den alten Zechengebäuden im Norden des Planbereiches überwiegend Betriebe angesiedelt haben, die lediglich in einem Industriegebiet untergebracht werden können, befinden sich in den südlichen Randbereichen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, so daß hier die Festsetzung von Gewerbegebieten vorgesehen werden kann.

Durch diese Art der Festsetzung sowie eine Gliederung der Industrieflächen und durch den bereits vorhandenen Damm der S-Bahn werden die südlich angrenzenden Wohnbereiche vor Immissionen ausreichend geschützt.

Die Gliederung der Industrieflächen erfolgt entsprechend der Abstandsliste 1982 Rd Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09. 07. 1982 über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Industriegebiet ehem. Zeche Oespel I/II grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung am Kleyer Weg an.

Der Bereich ist bebaut und wird auch heute überwiegend industriell bzw. gewerblich genutzt. Der Immissionskonflikt gegenüber der seit 1916 vorhandenen geringen Wohnbebauung am Kleyer Weg war immer schon vorhanden.

Bei gerechter Abwägung der überwiegenden Belange der Wirtschaft und des Wohnens konnte eine andere Festsetzung nicht getroffen werden, auch waren aktive Schutzmaßnahmen wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von Industrie und Wohnen nicht mehr möglich. Passive Schutzmaßnahmen sind festgesetzt, obwohl auf Dauer die Umwandlung der Wohnungen im Sinne einer Nutzung nach § 8 (3) BauNVO anzustreben ist.

Der Planbereich wird von den Straßen Kleyer Weg, Borussiastraße und Kämpchenstraße umgeben. Diese Straßen ermöglichen eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Brandschachtstraße und den Ernestineweg. Zusätzlich soll eine Stichstraße von der Brandschachtstraße aus gebaut werden.

Durch die Haltepunkte Dortmund-Kley und Lütgendortmund-Ost der S-Bahn ist der Planbereich gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Außerdem verkehren auf der Borussiastraße und dem Kleyer Weg Buslinien der Dortmunder Stadtwerke AG.

Entsprechend dem vom Rat beschlossenen Radwegenetzplan sollen in der Borussiastraße und im Kleyer Weg Radwege angelegt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan sind jeweils kombinierte Fuß- und Radwege auf beiden Seiten der Borussiastraße und auf der Westseite des Kleyer Weges vorgesehen.

Im nordöstlichen Teil des Planbereiches befinden sich Schächte und ehemalige Tagesöffnungen der Zeche. Diese sind zwar ordnungsgemäß verfüllt und abgedeckt, trotzdem sind im 20 m Umkreis um die Schachtmittelpunkte besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die mit den zuständigen Bergwerksgesellschaften abzustimmen sind.

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

GE-Flächen		4,49 ha
GI-Flächen		13.28 ha
Straßenflächen	5,39 ha	
Verkehrsgrün	0,99 ha	
Verkehrsflächen insges.	6,38 ha	6,38 ha
Planbereich insges.		24,15 ha

V. Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Das entsprechende Änderungsverfahren (25. Änderung) liegt dem Regierungspräsidenten Arnsberg zur Genehmigung vor.

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist nach Teil V (Enteignung) des BBauG zu verfahren.

VII. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 13 a BBauG)

Die schon bisher vorhandenen nachteiligen Auswirkungen des Gewerbe- und Industriegebietes auf die bestehende Wohnbebauung sind auch durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu beseitigen.

Da sich die Immissionssituation durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verändern wird und die Wohnhäuser Bestandschutz genießen, wird die Aufstellung eines besonderen Sozialplanes zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

Es ist von der Stadt Dortmund nicht beabsichtigt, die vorhandenen Wohngebäude aufzukaufen.

Die Stadt Dortmund wird jedoch, falls die Eigentümer dies wünschen, beim Wohnungswechsel (Stellung von Ersatzwohnraum) behilflich sein.

VIII. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a BBauG

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 23. 03. 1981 bis 16. 04. 1981 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt.

Überschlägige Kosten (Stand 1981/82)

Grunderwerb für Straßenflächen	285.000,-- DM	
./. Rückauflassung	3.000,-- DM	
	282.000,-- DM	282.000,-- DM
Entwässerung (gepl. Str. A)		350.000,-- DM
Straßenbaukosten	1.150.000,-- DM	
./. Zuwendungen für den kommunalen Radwegebau Borussiastr. u. Kleyer Weg	272.000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge nach BBauG	747.000,-- DM	
	131.000,-- DM	131.000,-- DM
Anpflanzen von Straßenbäumen		25.000,-- DM
Kostenanteil der Stadt		788.000,-- DM

Dortmund, den 29. 11. 1982

Günther

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor