1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

z u m

Bebauungsplan Lü 165
- Alter Hellweg -

1. Planbereich und derzeitige Nutzung der Flächen

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk DO-Lütgendortmund den Bereich südlich des Alten-/Martener Hellweges, westlich der Bundesautobahn - BAB A 45 - (Sauerlandlinie), nördlich des Rheinlanddammes (B 1) und östlich des Flurstückes 705 der Gemarkung Kley, Flur 3.

Der westliche Planbereich ist heute bereits gewerblich genutzt. Auf den restlichen Flächen wird ausnahmslos Landwirtschaft betrieben.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Festsetzung von Gewerbe- und Industrieflächen. Hiermit sollen Voraussetzungen geschaffen werden, in verkehrsgünstiger Lage weitere Grundstücke für die Wirtschaftsförderung zur Verfügung zu stellen, für die ein erheblicher Bedarf besteht.

Ferner ist die Schaffung von privaten Grünflächen beabsichtigt, die von Hundevereinen genutzt werden sollen. Die abseitige Lage im Bereich des Autobahnkreuzes B 1/A 45 wurde bewußt gewählt, um Störungen der Wohnruhe zu vermeiden. Der Hundedressurplatz soll Hundevereine aufnehmen, die aus verschiedenen Gründen nicht an ihrem jetzigen Standort bleiben können.

Durch den Bebauungsplan Lü 165, der Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ma 103 überplant, werden weiterhin geänderte Planungsüberlegungen bei der Nutzung der Flächen berücksichtigt.

So wird auf eine im Bebauungsplan Ma 103 festgesetzte Stichstraße verzichtet und eine Teilfläche, die bislang als Gewerbegebiet festgesetzt war, als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Ma 107, der ebenfalls zu einem kleinen Teil (Hundedressurplatz) überplant wird, setzte bisher im Bereich östlich des Oespeler Baches "Fläche für die Landwirtschaft" fest.

3. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt weist den Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet aus. Auch im Gebietsentwicklungsplan "Dortmund - Unna - Hamm" sind die Flächen des Bebauungsplanes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Aus der Sicht des Bergbaues bestehen gegen die beabsichtigte Nutzung keine Bedenken, da nur noch geringfügige bergbauliche Einwirkungen im Planbereich zu erwarten sind.

4. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entprechend der Zielsetzung, für die Wirtschaftsförderung weitere Flächen zur Verfügung zu stellen, wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

Im Bereich der Gewerbegebietsfestsetzung ist eine maximal III-geschossige offene Bauweise zugelassen.

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde nach § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - das höchstzulässige Maß von 0,8 bzw. 2,0 festgesetzt.

In Bereichen, in denen Industrieansiedlungen möglich sind, wurde die GRZ mit 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) mit 9,0 festgeschrieben.

Um jedoch die Einfügung möglicher Gebäude im Industriegebiet in die vorhandene Umgebung zu gewährleisten, wurde ferner die maximale Traufenhöhe auf 12 m ab Geländeoberkante festgelegt.

Die v.g. Maße der baulichen Nutzung sind in ihrer Höhe notwendig, um eine für Gewerbetreibende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Da die Festsetzungen von Gewerbegebieten in erster Linie der Ansiedlung von entsprechenden Betrieben dient und die zentrale Versorgungsfunktion der Zentren gestärkt werden soll, wird durch textliche Festsetzung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt.

Danach sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 500 qm Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.

4.2 Verkehr und Erschließung

Der Alte Hellweg (K 1), der das Plangebiet im Norden tangiert, stellt die Anbindung an das überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz für das neue Gewerbe- und Industriegebiet dar.

Die B 1 - Auffahrt "Borussiastraße" kann auch über die Overhoffstraße und die Brennaborstraße erreicht werden, ohne daß Wohngebiete durchfahren werden müssen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Straße "Alter Hellweg". Lediglich der Bereich östlich der Overhoffstraße kann aus topographischen und verkehrstechnischen Gründen vom Alten Hellweg nicht erschlossen werden.

Hierfür ist in einer ausreichenden Entfernung zur Kreuzung Alter Hellweg/Overhoffstraße ein Zufahrtsbereich festgesetzt.

Die private Grünfläche wird durch eine Mischverkehrsfläche erschlossen, die - genauso wie die Overhoffstraße - von Flächen für Verkehrsgrün begleitet wird.

Das Plangebiet ist ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz durch Buslinien angebunden. Die S-Bahnhaltestellen Marten und Germania liegen in fußläufiger Entfernung zum Planbereich.

4.3 Belange des Naturschutzes, Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen

Das Plangebiet umfaßt neben der vorhandenen Bebauung einen landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Die mit dem Bebauungsplan Lü 165 beabsichtigten Maßnahmen führen zu einem Verlust an Freiflächen. Auf eine Inanspruchnahme der Natur und Landschaft kann unter Berücksichtigung der unter Punkt 2. bis 4.1 der Begründung dargelegten Belange der Wirtschaftsförderung nicht verzichtet werden. Dieser unvermeidbare Eingriff ist soweit wie möglich auszugleichen.

Die private Grünfläche, die vom Hundeverein genutzt werden soll, erhält an ihrer Süd- und Ostseite einen 10 m breiten Pflanzstreifen. Neben seiner ökologischen Bedeutung dient dieser Pflanzstreifen gleichzeitig als Sicht- und Blendschutz für den Verkehr auf der B1 und der A 45.

Die Festsetzung "Verkehrsgrün" erfaßt den Bestand an Bäumen und Sträuchern und stellt ihre Erhaltung sicher.

Weitere Maßnahmen sind die Verpflichtung der Grundstückseigentümer in den Gewerbe- und Industriegebieten, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, zu mindestens 60 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im südlichen Planbereich die Festsetzung einer Fläche für eine 100 %ige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Es sollen einheimische, standortgerechte Laubgehölze, Sträucher und Bäume (ggf. auch Hecken) Verwendung finden.

Darüber hinaus werden Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie die Anlegung von (Feucht-) Biotopen ausdrücklich begrüßt. Innerhalb von neuen Kraftfahrzeug-Stellplatzanlagen ist für je 8 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Anpflanzung muß auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden.

Dach- und Wandbegrünungen sollen wegen ihrer ökologischen und klimatischen Bedeutung im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Außerdem wurde eine Fläche östlich der BAB A45 im Bereich des B-Planes Lü 142 - Bezirksfriedhof Marten - für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Sie soll als "öffentliche Grünfläche mit beabsichtigter natürlicher Entwicklung" festgesetzt werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist festzulegen, wie diese landschaftspflegerisch zu gestalten ist. Hierbei ist auch über die Anlage von Kleingewässern zu entscheiden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung kann von den zuständigen Trägern für das Plangebiet sichergestellt werden.

Der gesamte Planbereich kann über den Kanal der Overhoffstraße zum Oespeler Bach hin entwässert werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch § 1 der Satzung zur Änderung der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund vom 09. 10. 1986 grundsätzlich zugelassen. Voraussetzung für die erforderliche Befreiung ist, daß eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Versickern, Verrieseln oder das Einleiten in ein Gewässer erteilt wird. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Auf eine Versiegelung der Freiflächen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

4.5 Immissionsschutz

Das künftige Gewerbe- und Industriegebiet grenzt im Norden an eine Fläche, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ma 112 als Mischgebiet festgesetzt ist.

Innerhalb dieses Gebietes hat sich jedoch eine umfangreiche Wohnbebauung entwickelt, die, soweit wie möglich, vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden soll.

Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan durch Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 1 Bundesbaugestz die Gewerbe- und Industrieflächen entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 (SMBl. NW 280) gegliedert.

4.6 Altablagerung

Der westliche Planbereich, der heute bereits (bis auf eine Ausnahme) mit Gewerbebetrieben bebaut und weitgehend versiegelt ist, ist in der Karte der Stadt Dortmund für Altstandorte und Altablagerungen aufgeführt.

Es werden in diesem Bereich Industrie- und zu einem sehr geringen Teil auch Hausmüllablagerungen vermutet.

Auf dem Grundstück Alter Hellweg 108 - 110 wurden im Rahmen eines Neubauvorhabens Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen ergeben.

Bei jedem Bauvorhaben im altlastenverdächtigen Bereich muß eine Bodenuntersuchung erfolgen.

Es ist davon auszugehen, daß keine Gefährdung für die dort wohnenden und arbeitenden Menschen vorliegt.

Im Bereich östlich Alter Hellweg 62 werden keine Altablagerungen vermutet.

5. Städtebauliche Zahlenwerte

Gewerbegebiet	7,74 ha
Industriegebiet	4,89 ha
öffentliche Verkehrsflächen	2,12 ha
priv. Grünfläche - Hundeverein -	0,88 ha
Versorgungsflächen	0,06 ha
Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser	0,35 ha
Planbereich insgesamt	16,04 ha

6. 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 BauGB zu verfahren.

7. Belange Betroffener, Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 180 BauGB)

Südlich des "Alten Hellweges" waren mehrere Gärten vorhanden. Diese Grabelandflächen wurden von den Pächtern zwischenzeitlich, im Einvernehmen mit dem Liegenschaftsamt, geräumt.

Durch die textliche Festsetzung 3.1 ist sichergestellt, daß ein ausreichender grün gestalteter Bereich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Alten Hellweges und den gewerblichen Nutzungen eingehalten wird.

Sofern Interesse besteht, können nordöstlich der Germaniastraße im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lü 108 - Auf der Kiste - Ersatzkleingärten zur Verfügung gestellt werden.

Im übrigen sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen nicht erkennbar, so daß auf die Anwendung des § 180 BauGB - Sozialplan - verzichtet werden kann.

8. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (2) BBauG wurde in der Zeit vom 27. 06. 1983 bis 18. 07. 1983 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lü 155 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Lü 165 fand in der Zeit vom 18. 08. 1986 bis 18. 09. 1986 statt.

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

9. Überschlägige Kosten

Grunderwerb für Mischverkehrsfläche und private Grünfläche - Hundeverein -	ca. 76.000,-- DM
Straßenbaukosten (Mischverkehrsfläche)	ca. 71.000,-- DM
Kosten insgesamt	ca.147.000,-- DM
	==========

Es fallen Kosten für die Versorgungsanschlüsse (Wasser und Strom) des Hundevereins an, die heute noch nicht beziffert werden können, da sie u.a. von der Erschließung des benachbarten Industriegebietes abhängig sind.

Ggf. anfallende Kanalbaukosten werden durch den Gebührenhaushalt gedeckt.

Dortmund, den 17.07.1989

Günther

G ü n t h e r
Ltd. Städt. Baudirektor