1. Ausfertigung

(4)

B e g r ü n d u n g
z u m

Bebauungsplan Ma 107 für das Industrie- und Gewerbegebiet "Dortmund-Dorstfeld/West" Planbereich zwischen Eisenbahnlinie Lütgendortmund - Güterbahnhof Dortmunder Feld, Karl-Funke-Straße, Grundstraße, Wittener Straße - L 659 -, Lange Fuhr, Martener Straße, Plaßhoffbank, Planetenfeldstraße, Martener Hellweg - K 4214 - und Straße In der Meile in DO-Marten

I. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ma 107 umfaßt etwa 203 ha. Das Gelände hat ein Gefälle von Süden nach Norden von ca. 3 - 5 % und wird hauptsächlich bestimmt durch die aufstehenden Anlagen der stillgelegten Zeche Dorstfeld, Schächte I/IV und V/VI sowie einer Ziegelei.

Laut Bodenkarte des Stadtkreises Dortmund besteht die obere Bodenart des Gebietes überwiegend aus feinsandigem Lehm (Lößlehm), die tiefere Bodenart aus Lehm. Im unmittelbaren Bereich der Schachtanlagen I/IV und V/VI ist der Boden künstlich verändert (aufgekippte Mineralböden sowie Schutt, Asche, Müll, z. T. mit Boden vermischt). Nördlich des Dorstfelder Hellweges ist eine Berghalde, südlich des Dorstfelder Hellweges zum Teil ausgeziegeltes Gelände.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz für den o. g. Planbereich sollen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, in dem Gebiet neue Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln um die Wirtschaftsstruktur der Stadt Dortmund zu verbessern.

Der größte Teil der künftigen gewerblichen Bauflächen ist Industriegebiet, das nunmehr vor allem im Westen wesentlich erweitert wird.

II. Flächendarstellungen

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände der ehemaligen Schachtanlagen I/IV und V/VI der Zeche Dorstfeld sowie die angrenzenden Flächen zwischen Karl-Funke-Straße und der verlängerten Planetenfeldstraße als Industriegebiet dargestellt. Der übrige Teil des Planbereiches ist als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Flächen für Friedhof und Dauerkleingartenanlagen dargestellt. Die Trasse der geplanten Bundesautobahn ist nachrichtlich übernommen.

Ferner sind Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen für das Umspannwerk der Vereinigten Elektrizitätswerke AG sowie für eine Ortsvermittlungsstelle der Bundespost dargestellt.

Weiterhin sind in der gewerblichen Baufläche sowie südlich des Martener Hellweges Sanierungsgebiete kenntlich gemacht.

Die im Planbereich vorhandene Verbandsgrünfläche ist im Verbandsgrünflächenverzeichnis unter Nr. 24 aufgeführt. Der schmale west-östlich verlaufende Teil der Verbandsgrünfläche zwischen der Planetenfeldstraße und der Wittener Straße soll mit Zustimmung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk gelöscht werden. Die Löschung ist bereits beantragt.

4

III. Festsetzungen

Nach dem Bebauungsplan - Baustufenordnung ist der Bereich der ehemaligen Schachtanlagen E-Gebiet. Der Rest ist Außengebiet.

Diese Festsetzungen werden aufgehoben, da sie der geplanten Nutzung nicht entsprechen.

Der Bebauungsplan Ma 107 setzt durch Zeichnung, Schrift oder Text in einem Lageplam im Maßstab 1 : 1000 fest:

1. Das Bauland und für das Bauland

   a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 a BBauG),

   b) die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG),

   c) ~~die Flächen für Stellplätze auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 1 c BBauG)~~,

   d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 1 f BBauG),

   e) die Baugrundstücke für besondere privatwirtschaftliche Zwecke (§ 9 (1) Nr. 1 h BBauG),

2. die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG),

3. die Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG),

4. ~~die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 6 BBauG),~~

5. die Flächen für die Beseitigung von Abwasser (§ 9 (1) Nr. 7 BBauG),

6. die Grünflächen, wie Dauerkleingärten u. Friedhof (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG),

7. die Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG),

8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG).

Die Nutzung ist von Norden nach Süden, von GI- über GE-Gebiet und die Grünflächen (Dauerkleingärten) bis zur vorhandenen reinen Wohnbebauung abgestuft. Im südlichen Bereich, unmittelbar nördlich der Dauerkleingärten, sollen nichtstörende Gewerbebetriebe angesetzt werden, um störende Einflüsse auf die Wohnbebauung zu vermeiden. Die Vorschriften des § 15 BauNVO sollen zusätzlich angewandt werden.

Zwischen den gewerblichen Bauflächen und der vorhandenen Wohnbebauung am Südrand des Planbereiches werden vorhandene und geplante Kleingartendaueranlagen als "öffentliche Grünflächen" festgesetzt.

gestr. Verf. LBR v. 26.2.1968, Az. IB2 – 125.4 (Dortm. Ma 107)

4

Diese erstrecken sich von der Karl-Funke-Straße bis zur Planetenfeldstraße und werden fortgesetzt durch den Bezirksfriedhof Marten westlich der Planetenfeldstraße.

IV. Erschließung

Das überplante Gewerbe- und Industriegebiet wird im Westen von der projektierten Bundesautobahn "Sauerlandlinie" ohne Anschluß und im Osten von der Wittener Straße (L 659) tangiert. Die Erschließung erfolgt über den Dorstfelder Hellweg, Martener Hellweg, die Martener Straße, Lange Fuhr, Karl-Funke-Straße, Planetenfeldstraße und Am Hartweg.

Das vorhandene Straßensystem ist weitgehend beibehalten worden. Die Martener Straße und der nördliche Teil des Hartweges müssen als Erschließungsstraßen aufgegeben werden, da sie das Gelände sehr unvorteilhaft durchschneiden und bei ihrer Erhaltung ungünstige Grundstückszuschnitte zur Folge hätten, die die bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigen würden.

Die als "entfallend" dargestellten Straßenzüge können erst nach Sanierung der vorhandenen Wohnbebauung eingezogen werden.

Die in den Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen müssen bis zum Abschluß der Sanierung erhalten bleiben.

Als Haupterschließungsstraße in West-Ost-Richtung dient die auf 18 m Breite auszubauende Verbindung Martener und Dorstfelder Hellweg, Lange Fuhr, die im Osten über die Wittener Straße und den geplanten Verkehrsverteiler Rheinische Straße/Dorstfelder Hellweg am Südrand des Ortszentrums Dorstfeld (künftiger Bebauungsplan Df 102) einen Anschluß an die geplante überörtliche Straße NS IX erhält. Der westliche Anschluß an das überörtliche Netz ist über den Martener Hellweg und die Auffahrt Lütgendortmund an den Ruhrschnellweg (B 1) gegeben.

Die nördliche Anbindung erfolgt an die noch auszubauende Querverbindung Dorstfeld - Marten (Hallerey), die südliche an den Ruhrschnellweg über die auf 18 m Breite auszubauende Planetenfeldstraße und die Auffahrt Dorstfeld.

Die Zu- und Abfahrten zu und von den Grundstücken an der Hauptsammelstraße Lange Fuhr - Dorstfelder und Martener Hellweg werden weitgehend eingeschränkt. Sie werden von den Seiten- und Parallelstraßen aus erschlossen.

Die Straßen werden in 12,0 m bis 14,5 m Breite ausgebaut und enden zum Teil in Wendeplätzen.

Alle Straßen erhalten beiderseits Bürgersteige und ggfl. ein bis zwei Stand- u. Mehrzweckspuren.

Für den ruhenden Verkehr ist entlang der Anliegerstraßen auf den Betriebsgrundstücken eine 16 m tiefe private Stellplatzzone angeordnet. Die Aufstellung der Pkw soll hinter einem 3 m breiten Grünstreifen senkrecht zur Straße erfolgen.

Der 3 m breite Grünstreifen in der Stellplatzzone und die sonstigen Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Das Gewerbegebiet wird im Norden von der Schnellbahnstrecke der Bundesbahn Unna - Marten tangiert und ist von den Haltepunkten Dorstfeld und Marten-Süd gut zu erreichen. Eine Ausweitung des Schnellbahnsystems mit Umgestaltung des Bahnhofs Dorstfeld ist geplant.

Ein Ausziehgleis führt über das Gelände der Firma Orenstein & Koppel (Hauptanschluß) in den Bereich der ehem. Schachtanlage I/IV. Diese Gleisstraße ist am Nordrande des Planbereiches nach Westen weitergeführt und wird als Belastungsfläche festgesetzt, um den Betrieben einen Gleisanschluß zu ermöglichen.

Entlang der Baugrenze in der Kopfbauzone, der Straße zugeordnet, sind die Pförtner-, Verwaltungsgebäude sowie die Sozialräume anzuordnen.

Nördlich des Planbereiches verläuft in der Heyden-Rynsch-Straße die Straßenbahnlinie 2. Der öffentliche Nahverkehr soll später aus der Heyden-Rynsch-Straße in die noch auszubauende Hallerey verlegt werden. Eine Buslinie soll ebenfalls später die gewerblichen Bauflächen im Süden tangieren und von der Wittener Straße über die Lange Fuhr, Dorstfelder und Martener Hellweg bis westlich der Planetenfeldstraße geführt werden, um dann in einer Schleife in Höhe des Friedhofseinganges zu enden. Eine Busverbindung zwischen Dorstfeld und Oespel auf der Wittener Straße ist vorhanden.

Das Kanalnetz muß größtenteils neu gebaut werden, da die vorhandenen Kanäle für die zu erwartenden Entwässerungsmengen unzureichend sind. Dabei wird - entsprechend der Dringlichkeit der Bauvorhaben und entsprechend der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel - abschnittweise vorgegangen. Das gleiche gilt für den Bau der öffentlichen Straßen. Die gesamte Vorflut orientiert sich zum Weustgraben nördlich der Eisenbahn.

V. Besondere öffentliche Bedürfnisse

Die BAB "Sauerlandlinie" ist nachrichtlich dargestellt und wird zu gegebener Zeit in einem besonderen Planverfahren festgesetzt. Der Martener Hellweg und die Straße "In der Meile" im Bereich der Autobahn sollen auf Anregung des Autobahn-Neubauamtes Unna verlegt werden. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen entlang der Autobahn sind entsprechend übernommen.

Im Planbereich wird das vorhandene Umspannwerk Dorstfeld der VEW AG als Versorgungsfläche festgesetzt. Für die örtl. Versorgung der gewerblichen Bauflächen werden mehrere Ortsnetzstationen der VEW notwendig. Die Lage ihrer Standorte kann noch nicht angegeben werden, da Art und Umfang der noch anzusiedelnden Betriebe nicht bekannt sind. Die Firmen werden darauf hingewiesen, sich wegen der Stromversorgung rechtzeitig mit der VEW AG in Verbindung zu setzen.

(4)

Der Planbereich wird von einer 110 kV Hochspannungsleitung der Bundesbahn und einer 110 kV Hochspannungsleitung der VEW AG durchschnitten.

Die beiderseitigen Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind im Bebauungsplan als Belastungsflächen zugunsten der Bedarfsträger festgesetzt. Eine bauliche Nutzung kann nur mit Zustimmung der Deutschen Bundesbahn bzw. der VEW AG erfolgen. Später sollen die Hochspannungsleitungen verlegt werden, um die künftige gewerbliche Nutzung ausweiten zu können. Die neuen Trassen sind im Bebauungsplan als künftige Planung dargestellt.

Es ist zweckmäßig, die Zustimmung der VEW AG und der Deutschen Bundesbahn einzuholen, wenn eine Bebauung der künftigen Belastungsflächen beabsichtigt ist.

Im Planbereich befinden sich weiterhin mehrere Gas-, Strom-, Fernmelde- und Wasserleitungen, die teilweise in entfallenden Straßen- und Wegeflächen liegen. Um die neu entstehenden Gewerbe- und Industriegrundstücke sinnvoll zu nutzen, muß ein Teil der Versorgungsleitungen in die neuen Straßen verlegt werden. Wo keine unzumutbare Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten der Baugrundstücke erkennbar ist, sind für die Leitungen Belastungsflächen zugunsten der Bedarfsträger festgesetzt. Auf den Belastungsflächen ist jede Art der Bebauung, das Lagern von Materialien, das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sowie Auf- oder Abtrag der Erdoberfläche unzulässig.

Im Bebauungsplan werden die vorhandene und die geplante Ortsvermittlungsstelle der Bundespost am Hartweg bzw. an der Karl-Funke-Straße sowie das Grundstück des Berufsförderungswerkes des Deutschen Baugewerbes e. V. als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Festsetzungen für das Gebiet zwischen Lange Fuhr, Adalbertstraße und Grundstraße bzw. Hospitalstraße erfolgen in einem späteren Planfestsetzungsverfahren. Die Einführung der Grundstraße in die Wittener Straße wird dann für den Fahrverkehr gesperrt und der Bereich von der Langen Fuhr erschlossen.

In-mitten der Grünzone ist ein Studentenwohnheim an der Langen Fuhr vorgesehen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den Industriegebieten (GI) bei vorhandener jedoch zu sanierender Wohnbebauung ist nach § 16 der Gewerbeordnung zu beurteilen. In den besonders gekennzeichneten Gewerbegebieten (GE) sind die Vorschriften des § 15 BauNVO zu beachten und anzuwenden.

Die vorhandenen Schächte einschl. ihrer Schutzbereiche dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit einen freien Zugang haben.

Der gesamte Planbereich war Abbaugebiet der Harpener Bergbau AG. Wir empfehlen, vor Stellung eines Bauantrages sich mit der Gesellschaft in Verbindung zu setzen.

(4)

VI. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der überwiegende Teil des Planbereiches befindet sich im Eigentum der Harpener Bergbau AG, der Rest ist Privatbesitz und zum geringen Teil Eigentum der Stadt Dortmund.

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden, andernfalls ist nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

VII. Kosten

Nach überschlägiger Ermittlung werden der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Straßenbau		6.600.000 DM
Kanalbau		3.900.000 DM
Grunderwerb		1.613.000 DM
Erwerb von Häusern, einschl. Abbruchkosten		300.000 DM
		12.413.000 DM
abzgl. voraussichtl. Zuschuß des Landes für Dorstfelder Hellweg (K 4214)	980.000 DM	
Erschließungsbeiträge	5.628.000 DM	6.608.000 DM
		5.805.000 DM

Die Kosten werden sich auf einen langen Zeitraum verteilen, da die Grundstücke nur allmählich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden können.

Entsprechend der Dringlichkeit der Vorhaben und der zur Verfügung stehenden Mittel soll die Erschließung abschnittweise erfolgen.

Für die Sanierung werden etwa 8.860.000 DM benötigt. Auch sie soll abschnittweise durchgeführt werden. Beim Land ist hierfür ein Zuschuß in Höhe von 4.930.000 DM und ein Darlehen in Höhe von 2.160.000 DM beantragt, so daß von der Stadt auf einen längeren Zeitraum verteilt, etwa 1.770.000 DM aufzubringen sein werden.

Dortmund, den 31. März 1967

Der Baudezernent

Dr.-Ing. Wagner
Stadtrat

Stadtplanungsamt

R e i ß e n w e b e r
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan-Entwurf und diese Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 8. 5. bis 8. 6. 1967 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den 9. Juni 1967

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Reißenweber
Städt. Baudirektor

Gehört zur Vfg. v. 26. 2. 1968
Az. EBe - 125.4 (Dortmund
Mo 107)
Landesbaubehörde Ruhr