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 Mg 123
## - Ortskern Mengede -

I. Planbereich

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Mengede - Ortsteil Mengede - den Bereich zwischen der Nordseite der Strünckedestraße, der Nordostseite des Mengeder Marktplatzes, der Rigwinstraße, der Südostseite der Straße "Heimbrügge", der Bundesbahnstrecke Dortmund/Castrop-Rauxel und dem Straßenzug der Molkereistraße/Königshalt.

II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Entsprechend dem "Multizentrischen Konzept" als Leitziel für die räumliche Entwicklung Dortmunds ist für das Nebenzentrum Mengede insbesondere der Bereich des Mengeder Marktplatzes als zentrale Kommunikations- und Versorgungszone vorgesehen.

Gestützt auf die Ergebnisse zweier Planungsaufträge - großräumige Untersuchung im Stadtteil Mengede und städtebauliche Neugestaltung im Bereich des Mengeder Marktplatzes - soll der Ortskern Mengede - ergänzt durch städtische Maßnahmen - weiter entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Mg 123 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung eines leistungsfähigen Nebenzentrums Do-Mengede schaffen.

III. Grundsätze der Bauleitplanung und Erläuterungen zum Bebauungsplan

Um das v. g. Planungsziel realisieren zu können, ist als wichtigste Maßnahme eine erhebliche Erweiterung der Kerngebietsnutzung vorgesehen. Hierzu ist die Festsetzung einer Fußgängerzone zwischen Castroper Straße und der Straße Heimbrügge sinnvoll, die die Voraussetzung für den Bau von Ladenlokalen, Praxen und Büros bietet.

Die Festsetzungen sehen im Nordosten der Fußgängerzone eine zwingend 3geschossige MK-Nutzung vor, während zwischen der geplanten Straße Heimbrügge und der Fußgängerzone eine 1 bis 2geschossige Bebauung entstehen soll.

Die zweite wichtige Maßnahme ist die Neuordnung des Bereiches um den Mengeder Markt. Hier wird die Castroper Str. ab Remigiusstraße und die Siegburgstraße ab Rigwinstr. derart in die Neugestaltung des Marktplatzbereiches einbezogen, daß der Durchfahrtsverkehr in Zukunft nicht mehr möglich sein wird. Die heute dort verkehrenden Buslinien werden verlegt, so daß dieser Bereich ausschließlich für Fußgänger und für den ruhenden Verkehr gestaltet werden kann.

Durch die genannten Planungsmaßnahmen wird sichergestellt, daß ein attraktiver Ortskern für die Mengeder Bürger entstehen kann.

...

Um jedoch eine Anbindung des Ortskernes an den öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen, ist für die Teileinziehung der Castroper- und Siegburgstraße eine Ersatzmaßnahme erforderlich.

Die geplante Straße Heimbrügge entlang der Bundesbahntrasse wird nicht nur den Busverkehr zum Bahnhof aufnehmen, sondern gleichzeitig die hintere Erschließung der MK-Flächen an der geplanten Fußgängerzone sicherstellen. *2)

Die Umgestaltung des Marktplatzbereiches wird bauabschnittsweise erfolgen. So soll z. B. die Umwandlung der Siegburgstraße und eines Teiles der Castroper Straße in eine Mischfläche (Fußgängerbereich u. Parken) erst erfolgen, wenn der beabsichtigte Ausbau der Straße "Heimbrügge" zwischen Castroper- und Siegburgstraße erfolgt ist. Das öffentliche Parkplatzangebot wird sich für den gesamten Bereich durch Parkbuchten entlang der geplanten Straße "Heimbrügge" sowie durch Anlegung von privaten Parkplätzen im Zusammenhang mit Bauvorhaben im geplanten Kerngebiet verbessern.

An der geplanten Straße "Heimbrügge" wird eine Fläche zur späteren Unterführung der Bundesbahnstrecke für eine geplante Fußwegeverbindung nach Nette bzw. Oestrich gesichert.

Die in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes im Bereich Strünckedestraße/Castroper Straße vorhandene Grünfläche soll als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage -" gesichert werden.

Weiterhin soll der im Planbereich vorhandene Baumbestand soweit wie möglich erhalten und ergänzt werden.

Für die Bemessung der Kinderspielplätze wurde eine Berechnung entsprechend dem "Spielplatzerlaß" (RdErl. d. IM v. 31.07.1974) durchgeführt. Die Spielplätze wurden möglichst auf Flächen mit bereits vorhandenem Baumbestand geplant.

Die im Marktplatzbereich vorhandene und zur Belebung auf der großen Platzfläche beitragende Rollschuhbahn ist entsprechend ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan im Bebauungsplan als "A"-Spielplatz festgesetzt worden.

Die Anbindung des Planbereiches an das öffentliche Verkehrsnetz kann als optimal angesehen werden.

Sie erfolgt durch den schienengebundenen Verkehr über die geplante S-Bahnstrecke Do-Mengede/Do-Dorstfeld und die Bundesbahnstrecke Dortmund/Castrop-Rauxel.

Darüber hinaus wird der Planbereich von mehreren Buslinien angefahren.

Die entsprechenden Haltepunkte der vorgenannten Verkehrsmittel sind in Zentrumsnähe vorhanden bzw. geplant.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Mg 123 liegt in der Fließrichtung des Grundwassers von der ehemaligen Benzolreinigung Adolf von Hansemann zur Emscher. Nach einem Gutachten der Westfälischen

*2) siehe Seite 5

...

Berggewerkschaftskasse vom 21.05.1979 ist eine Grundwasserfließgeschwindigkeit "von einigen Zentimetern bis Dezimetern im Jahr" zu berücksichtigen. Der Abstand des Geländes der ehemaligen Benzolreinigung vom Gebiet des Bebauungsplanes Mg 123 beträgt ca. 250 m. Da davon ausgegangen werden muß, daß alle notwendigen Maßnahmen getroffen werden, die sich im Abschlußbetriebsplanverfahren als notwendig herausgestellt haben, damit von den Verunreinigungen im Boden der ehemaligen Benzolreinigung keine Umweltgefahren ausgehen, kann eine Beeinträchtigung für das Gebiet des Bebauungsplanes Mg 123 ausgeschlossen werden.

IV. Lärmschutz

Bei durchgeführten Lärmuntersuchungen wurde festgestellt, daß durch die das Plangebiet tangierende Bundesbahnstrecke ein Emissionspegel von 71,9 /71,6 dB (A) Tag/Nacht verursacht wird. Aufgrund dieses hohen Wertes verlieren die Belastungen durch die anderen Emittenten, bei Überlagerung der einzelnen Mittelungspegel an Bedeutung.

Da sich die Streckenbelegung der Bundesbahnstrecke auch zukünftig kaum ändern wird, ist mit keiner Besserung der jetzigen Lärmsituation zu rechnen.

Eine bessere Immissionsbelastung - Lärm - ist durch eine geschlossene Bebauung entlang der gepl. Straße Heimbrügge und eine 3geschossige Riegelbebauung entlang der Fußgängerzone zu erzielen. Hierdurch würden die Richtpegel für ein Kerngebiet, laut DIN 18005 (1976), von 65/55 dB (A) Tag/Nacht erreicht.

Ferner wurden für die der Bundesbahnstrecke benachbarten Kern- bzw. Mischgebiete textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen. *1)

V. Bestehendes Planungsrecht

tlw. im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BBauG)
tlw. Außenbereich (§ 35 BBauG)

VI. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes.

VII. Denkmalschutz

Die denkmalpflegerischen Belange wurden entsprechend der Denkmalliste der Stadt Dortmund durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 11.06. - 06.07.1979 durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden im wesentlichen Bedenken und Anregungen zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

*1) siehe Seite 5

...

(speziell Ausbau der Straße "Heimbrügge" und Anlegen von Parkplätzen) vorgebracht, die soweit wie möglich im Planentwurf berücksichtigt worden sind.

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden; andernfalls ist die Umlegung durchzuführen.

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

Auf die Anwendung des § 13 a BBauG - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - kann daher verzichtet werden.

X. Städtebauliche Zahlenwerte

| | |
|---|---|
| Kerngebiete (MK) | 3,51 ha |
| Mischgebiete (MI) | 0,62 ha |
| Allg. Wohngebiet (WA) | 1,20 ha |
| Flächen für den Gemeinbedarf (Bezirksverwaltungsstelle und Post) | 0,53 ha |
| öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) | 0,48 ha |
| öffentliche Verkehrsflächen | 3,15 ha |
| Planbereich insgesamt | 9,49 ha |

XI. Überschlägige Kosten (Stand: Mitte 1985)

Grunderwerb für:

| | | |
|---|---|---|
| öffentliche Verkehrsflächen | rd. 1 300 000,-- DM | |
| öffentliche Grünflächen | rd. 870 000,-- DM | |
| | 2 170 000,-- DM | rd. 2 170 000,--DM |
| Gebäudeentschädigung | rd. 120 000,-- DM | rd. 120 000,--DM |
| Abbruchkosten | rd. 10 000,-- DM | rd. 10 000,--DM |
| Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen | rd. 4 900 000,-- DM | rd. 4 900 000,--DM |
| Anpflanzen von Straßenbäumen | rd. 90 000,-- DM | rd. 90 000,--DM |
| Kostenanteil der Stadt | | rd. 7 290 000,--DM |

Ferner entstehen rd.1 300 000,-- DM an Kanalbaukosten die durch den Gebührenhaushalt gedeckt werden.

Dortmund, 19. 11. 1985

Günther

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor

Gemäß Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 13. Juni 1986 Az.: 35.2.1-2.4-10/86 zum Bebauungsplan Mg 123 - Ortskern Mengede - wurde die Begründung wie folgt ergänzt:

Dem Abschnitt IV Lärmschutz ist folgender Text anzufügen:

*1) "Zum Schutze des Wohngebäudes Castroper Straße 44 vor der Lärmbelastung der geplanten Straße Heimbrügge wurde zusätzlich eine 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt, deren Kosten von der Stadt übernommen werden".

Im Abschnitt III ist auf Seite 2 (hinter dem 2. Absatz) einzufügen:

*2) "Der geplante öffentliche Parkplatz neben der Einmündung Heimbrügge in die Castroper Straße wird aufgegeben, um den vorhandenen Baumbestand zu sichern. Die öffentlichen Parkplätze sollen dafür unter dem Brückenbauwerk auf der Südwestseite der Bundesbahn-Strecke angelegt werden".

Dortmund, den 11. Juli 1986

Müller-Kästner
Städt. Oberbaurat