1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan Mg 139
- Breisenbachstraße -

1. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt im Stadtbezirk Mengede - Ortsteil Oestrich - den Bereich zwischen der Straße "Königshalt", der Nordostseite der Straße "Kammerstück" und der verlegten Zechenbahn vom Kraftwerk Knepper zum Bahnhof Mengede.

Das Plangebiet besteht z.Z. überwiegend aus Brachland. Nur vereinzelt haben sich bereits Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Rechtsgrundlage für diese Ansiedlung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Mg 104, der für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Eine Ringerschließung sowie eine Stichstraße von der vorhandenen Straße "Kammerstück" sind bereits ausgebaut.

Die Wegeverbindung vom Planbereich zum Ortsteil Bodelschwingh, die heute als Wirtschaftsweg genutzt und von einer Baum- und Strauchbepflanzung begrünt wird, ist ebenfalls vorhanden.

Da die Flächen geraume Zeit nicht genutzt wurden, haben sich an einigen Stellen, insbesondere im Bereich des Breisenbaches, Feuchtstellen gebildet.

Der südwestliche Teil des Planbereiches ist durch eine ganze Anzahl von Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Fernwärme) in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

In dem unter Pkt 1 genannten Planbereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Mg 104 - Oestrich/Schragmüllerstraße - ausnahmslos Gewerbe- und Verkehrsflächen fest.

Z.Z. liegen verschiedene Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Mg 104 vor, u.a.:

- südwestlich der Breisenbachstraße soll eine neue Erschließungsstraße vorgesehen werden

- der Planbereich soll bis zur verlegten Zechenbahn erweitert werden.

Da für ein Änderungsverfahren der gleiche Arbeitsaufwand wie für eine Neuaufstellung erforderlich wird, soll - u.a. zur Erhaltung des räumlichen Zusammenhangs - unter der Bezeichnung Mg 139 - Breisenbachstraße - ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

...

Weiterhin sollen durch diese Neuaufstellung bereits rechtsverbindliche Änderungen in den neuen Plan eingearbeitet werden, sodaß ein Bebauungsplan entsteht, der für jedermann zweifelsfrei lesbar ist. Bei dem heutigen Bebauungsplan Mg 104 ist durch Eintragung mehrerer Änderungen in die Urkundsausfertigung die Lesbarkeit eingeschränkt.

Um den Bestand des Einzelhandels in den benachbarten Stadtteilzentren nicht zu gefährden, soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von mehr als 500 qm durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

3. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des neuen Flächennutzungsplanes, bei dessen Aufstellung das Erfordernis und die Eignung erneut festgestellt wurden, wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung der Gewerbeflächen ist allerdings entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 gegliedert und damit nur eingeschränkt nutzbar (weitere Einzelheiten hierzu unter Punkt 3.5 der Begründung).

Das Maß der baulichen Nutzung ist in allen Bereichen auf eine maximal 3 geschossige Bauweise begrenzt. Im Bereich der Schutzstreifen von vorhandenen Freileitungen ist allerdings aus Sicherheitsgründen nur eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m innerhalb der überbaubaren Flächen vorgeschrieben.

Die Geschoßflächenzahl von 0,8 und die Grundflächenzahl von 2,0 ist entsprechend § 17 (1) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Eine offene Bauweise, mit der Abweichung, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, wird als Festsetzung für sinnvoll angesehen, da gerade Gewerbetreibende oft auf zusammenhängede Lager- oder Produktionsräume angewiesen sind.

3.2 Verkehr und Erschließung

3,2,1 Anbindung

Die L 654 - Königshalt -, die den Planbereich im Nordwesten tangiert, stellt die Anbindung an das überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz für das gesamte Gewerbegebiet sicher. Das 500 m entfernte Autobahnkreuz "Castrop-Rauxel-Ost" bietet Anschlüsse an die BAB A 42, A 45 und A 2.

Durch diese direkte Anbindung werden außer die an das Gewerbegebiet angrenzenden Siedlungsbereiche keine weiteren Wohnquartiere belästigt. Da die L 654 - Königshalt - entlang des Planbereiches als Landstraße anbaufrei geführt ist, sind Zufahrten zu den direkt angrenzenden Gewerbegrundstücken nicht möglich.

Die örtliche Anbindung an den Ortskern Mengede ist unmittelbar durch die L 654 - Königshalt - und durch die Breisenbachstraße über die Hansemannstraße gesichert.

...

3.2.2 Innere Erschließung

Der Planbereich wird orientierungsleicht von einer Straßenschleife und von Stichstraßen erschlossen. Eine weitere Schleife und Stichstraßen dienen der Feinerschließung.
Die Funktion einer Sammelstraße übernimmt die Straße "Kammerstück".

Durch dieses Erschließungsystem ist sichergestellt, daß für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genügend kleine Grundstücke kostengünstig erschlossen sind.

Ferner ist im Planbereich ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der eine unmittelbare Verbindung mit dem Ortsteil Bodelschwingh darstellt.

Der vorhandene Fußweg entlang der südwestlichen Planbereichsgrenze wird als Gewerbegebiet überplant. Ein Erhalt dieses Weges wäre nur sinnvoll, wenn eine Verbindung mit der L 654 - Königshalt - geschaffen würde. Dies ist jedoch ausgeschlossen, da die L 654 entlang des Planbereiches als freie Strecke, d.h. ohne Fuß- und Radweg,ausgebaut ist.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Entlang der vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraßen sind in ausreichender Zahl öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sollen als Längsparkspuren ausgebaut werden.

Weitere öffentliche Stellplätze sind nicht notwendig, da bei Gewerbebetrieben mit starker Kundenfrequenz entsprechende Stellplätze auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden müssen.Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Der Anschluß an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die Buslinie 361 - Castrop-Rauxel/Mengede -, mit Haltepunkt am Schragmüllerpark und durch die Stadtbahnlinie U 45 - Mengede/ Hacheney - , mit Haltepunkt an der Schragmüllerstraße, gesichert.

Durch die geplante S-Bahn-Strecke S 2, mit Haltepunkt im Kreuzungsbereich der Haberlandstraße/Schragmüllerstraße, wird auch in Zukunft ein günstiger Anschluß an das Bundesbahn-Streckennetz gewährleistet sein.

3.3 Öffentliche Grünflächen und Freiraum

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mg 104 besteht für den gesamten Planbereich bereits eine verbindliche Ortssatzung, die eine Festsetzung von umfangreichen öffentlichen Grünflächen nur sehr schwer ermöglicht.

Um den Belangen des Freiraumes soweit wie möglich gerecht zu werden, wurden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen getroffen:

- Verpflichtung, die einzelnen Gewerbegrundstücke im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum zu mindestens 65 % gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen,

- Verpflichtung, auf Kraftfahrzeug-Stellplatzanlagen für je 8 Stellplätze einen Baum anzupflanzen,

...

- Verpflichtung, bestimmte Gewerbegrundstücke, die an die L 654 - Königshalt - grenzen, mit einer dichten Baum- und Strauchbepflanzung 6 m breit einzugrünen,

- Erhalt des offenen Breisenbaches zwischen Kammerstück und Breisenbachstraße einschl. des nordwestl. Zulaufes. Dieser Bachlauf wird durch eine beidseitig öffentliche Grünfläche, die der natürlichen Entwicklung überlassen werden soll, geschützt.

- Die entlang des Fuß- und Radweges vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert.

- Als wichtiges Element für die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume ist die Anpflanzung von großkronigen Bäumen vorgesehen. Eine detailierte Festsetzung der Baumstandorte ist jedoch auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich, da die genaue Fixierung eine Ausbauplanung des Straßenraumes voraussetzt. Dies wird erst zu einem späteren Zeitpunkt vom zuständigen Fachamt vorgenommen. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher lediglich eine nachrichtliche Darstellung der Anpflanzung vor.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen könnten auf städtischen Flächen nördlich der L 654 - Königshalt - vorgenommen werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet kann insgesamt über den verrohrten Breisenbach und über den verlegten und verrohrten Bodelschwingher Bach entwässert werden.

Wegen der Höhenlage der Kanäle kann eine Entwässerung der künftigen Kellergeschosse nur mit Hebeanlage erfolgen.

3.5 Immissionsschutz

Um die an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere vor gewerblichen Immissionen zu schützen, wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 festgesetzt.

...

Danach sind in den unmittelbar an die Wohnquartiere angrenzenden Bereichen Betriebe der Abstandsklasse I - VIII nicht zulässig.

Im Abstand zwischen 100 m und 200 m zur Wohnbebauung sind ferner nur Betriebe der Abstandsklasse VIII zulässig (z.B. Bauhöfe, Tischlereien, Autolackierereien, Taxiunternehmen, Kleiderfabriken etc.).

Im Abstand zwischen 200 m und 300 m nur Betriebe der Abstandsklasse VII (z.B. Großkühlhäuser, Brotfabriken, Autowaschstraßen, Maschinenfabriken etc.) und im Abstand von mehr als 300 m nur Betriebe der Abstandsklasse VI (z.B. Metallgießereien, Lederfabriken, Lackfabriken, Kaffeeröstfabriken etc.).

4. Städtebaulichen Zahlenwerte

Gewerbegebiet (GE)	20,33 ha
öffentliche Grünfläche	0,37 ha
Gewässer	0,22 ha
öffentliche Verkehrsfläche	3,30 ha
Planbereich insgesamt	24,22 ha

5. Bestehendes Planungsrecht

Überwiegend rechtsverbindlicher Bebauungsplan Mg 104 und teilweise Außenbereich (§ 35 BauGB).

Flächennutzungsplan:

Die Festsetzungen des Bebauunsplanes entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund

...

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (vorgezogene Bürgerbeteiligung).

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 28.01.85 bis 15.02.85 durchgeführt.

Die Anregungen zur Bürgeranhörung, die sich ausschließlich auf die Eignung der Flächen für gewerbliche Zwecke und den Landschaftsschutz bezogen, wurden, soweit dies möglich war, bei der Planung berücksichtigt.

7. Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Enteignung) werden nicht erforderlich, da sich die Grundstücksflächen im Planbereich überwiegend im Eigentum der Stadt Dortmund befinden.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan (§ 180 BauGB)

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 - Sozialplan - kann daher verzichtet werden.

10. Überschlägige Kosten

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)		rd. 20 000,-- DM
Straßenbaukosten	rd. 950 000,-- DM	
./. Erschließungsbeiträge	rd. 855 000,-- DM	
	95 000,-- DM	95 000,-- DM
		115 000,-- DM

Ferner entstehen Kanalbaukosten in Höhe von rd. 300 000,-- DM, die über den Gebührenhaushalt gedeckt werden.

Dortmund, den 14/8/87

von der Mühlen

von der Mühlen
Städt. Baudirektor