A

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN MG 157

„ BODELSCHWINGHER STRASSE“

Teil A Städtebau

1. **Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2. **Bestehendes Planungsrecht**
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2.3 Landschaftsplan Dortmund-Nord
2.4 Derzeitige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage

3. **Anlass und Ziele der Planung**

4. **Städtebauliches Konzept**

5. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
5.1 Wohngebiete
5.2 Gewerbegebiete
5.2.1 Maschinenbaubetrieb Völkmann
5.2.2 Autohandel und Reparaturwerkstatt
5.2.3 Handwerkerhof und Malakowturm
5.3 Sondergebiete für Einzelhandel und ergänzende Nutzungen sowie Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten
5.4 Gemeinbedarf

6. **Verkehr**
6.1 Erschließung des Plangebietes
6.2 Ruhender Verkehr
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

7. **Grünflächen**
7.1 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage
7.2 Private Grünflächen
7.2.1 Parkanlage „Kolonie Westhausen“
7.2.2 Freifläche am „Schacht 3“
7.2.3 Spielplatz am Kindergarten
7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 6 der textlichen Festsetzungen)
7.3.1 Hecken
7.3.2 Begrünung von Garagenwänden
7.3.3 Stellplatzbegrünung

8. **Ver- und Entsorgung**
8.1 Alternativen zur konventionellen Einzelbeheizung der neu geplanten Wohn- und Gewerbegebäude

9. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**

10. **Bergbauliche Einwirkungen**

11. **Städtebauliche Zahlenwerte**

12. **Kosten**

13. **Sonstiges**

Teil B Umweltbericht

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mg 157 - „Bodelschwingher Straße“ -

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Dortmund-Mengede im Ortsteil Bodelschwingh; seine Grenze wird im Westen durch die Straße “Rohdesdiek“ gebildet, im Norden umfasst sie die Bodelschwingher Straße, im Osten die Wenemarstraße bis zur Höhe des Schulgrundstückes und folgt dessen nördlicher und westlicher Grenze bis zur Speckestrasse, die den Planbereich im Süden begrenzt.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Bereich des Bebauungsplanes Mg 157 befindet sich entlang der Bodelschwingher Straße eine Nutzungsmischung, die sowohl Wohnen als auch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie eine Brachfläche umfasst. Hierzu gehören die Zechensiedlung (Alte Kolonie Westhausen, bestehende Erhaltungssatzung), ein Autohaus mit Werkstatt (zur Zeit ohne Nutzung), Lebensmittel- und Textildiscounter, teilweise mit aufgestocktem Geschosswohnungsbau und vorgelagerte Stellplatzanlagen.

Zusammen mit weiteren Einrichtungen an der Bodelschwingher Straße hat sich hier am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ein örtlicher Nahversorgungsschwerpunkt entwickelt, der mittlerweile mit dem südlich gelegenen Ortsteilzentrum entlang der Westerfilder Straße konkurriert.

Das anschließende Gelände wird geprägt von den Resten der ehemaligen Zeche Westhausen, von der neben einigen gewerblich genutzten Gebäuden noch zwei denkmalgeschützte Bauwerke, der Malakowturm und die Lohnhalle erhalten sind. Größere Teilbereiche des ehemaligen Zechenareals liegen brach oder sind nur geringfügig, z. B. als Lagerflächen genutzt und weisen unterschiedlich ausgeprägte Vegetationsstrukturen auf.

Der nordwestliche Gebietsteil wird durch die Kirche mit dazugehörigen Einrichtungen und die umgebende Bestandsbebauung geprägt. Östlich der Straße Rohdesdiek liegt in zweiter Reihe ein Technikgebäude der Telekom.

Im südwestlichen Bereich zwischen Rohdesdiek und Speckestrasse befindet sich das Gelände einer Maschinenbaufabrik unter anderem für bergbauliche Anlagen; an der Speckestraße schließt sich Geschosswohnungsbau bis zum angrenzenden Schulgelände an. Nördlich davon an der Wenemarstraße liegt das Gelände einer Fernwärme-Versorgungsstation, das überwiegend mit Bäumen bestanden ist, und ein Schützenvereinsheim.

Das Plangebiet hat eine Größe von 15,8 ha.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil - als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Zielsetzung, so dass eine Änderung des Regionalplanes entbehrlich ist.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 stellt den Bereich als:

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung für ein Quartiersversorgungszentrum
- Gewerbegebiet

dar. Die Einrichtungen für Gemeinbedarf werden aufgrund der Entfeinerung in die Darstellung der Wohnbauflächen mit einbezogen.
Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des Gewerbegebietes zum Teil nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird für diesen Teilbereich eine entsprechende Änderung im sog. „Parallelverfahren“ durchgeführt.

2.3 Landschaftsplan Dortmund-Nord

Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Mg 157 liegt nicht im Geltungsbereich des seit dem 30.11.1990 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Dortmund-Nord.

2.4 Derzeitige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage

Der seit dem 07.01.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Mg 111 trifft folgende Festsetzungen:

- Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr, Post, Kirche“,
- Grünflächen (privat),
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Kerngebiet (MK)
- Gewerbegebiet(GE)
- Versorgungsfläche

Im Nordwesten des Plangebiets besteht die Erhaltungssatzung „Alte Kolonie Westhausen“ vom 8.9.2001.

3.

Anlass und Ziele der Planung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mg 157 – Bodelschwingher Straße - befindet sich das Gelände der ehemaligen Zeche Westhausen, von der neben einigen gewerblich genutzten Gebäuden noch zwei denkmalgeschützte Bauwerke, der Malakowturm und die Lohnhalle erhalten sind. Größere Teilbereiche des ehemaligen Zechenareals liegen brach oder sind nur geringfügig, z. B. als Lagerflächen genutzt und weisen sowohl unterschiedlich ausgeprägte Bodenbelastungen (u.a. kokereispezifisch), als auch verschiedenartige Vegetationsstrukturen auf. Hierfür setzt der bestehende Bebauungsplan Mg 111 vorwiegend in den Straßenrandlagen Kerngebiet (MK) und im inneren Gelände Gewerbe (GE) fest.

In der Vergangenheit hat es immer wieder Versuche gegeben, das Zechenareal städtebaulich neu zu ordnen und für brachliegende Bereiche passende Nutzungen zu entwickeln. Unter anderem sollte dies 1991 durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Mg 111 n erreicht werden, dessen Geltungsbereich allerdings nur die überwiegend ungenutzten inneren Flächen der ehemaligen Zeche umfasste. Alle Bemühungen um eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Geländes sind jedoch bisher an dem hohen Sanierungsaufwand für die vorhandenen Bodenbelastungen gescheitert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Mg 157 sollen Unstimmigkeiten der bisher geltenden Festsetzungen behoben und neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die eine sinnvolle und mit der Umgebung verträgliche Nutzungsmischung in dieser zentralen Lage Bodelschwinghs zum Ziel haben.

Die im Mg 111 in den 70er Jahren getroffene Kerngebietsfestsetzung überwiegend in den Straßenrandlagen widerspricht zum einen der o.g. Erhaltungssatzung für die Zechensiedlung an der Bodelschwingher Straße. Zum anderen ist sie nicht mit dem vorhandenen, tatsächlichen Gebietscharakter vereinbar, der eine vielfältige Funktionsmischung mit lokalen Versorgungsstrukturen verbindet. Da jedoch in einem Kerngebiet insbesondere auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, die über die bestehende Quartiersversorgung weit hinaus gehen, könnte hier eine für die Ortsentwicklung unerwünschte Situation entstehen, die mit dem bestehenden Planungsrecht nicht abgewehrt werden kann.

Mit dem vorhandenen Besatz stellt der Einzelhandelsstandort an der Bodelschwingher Straße bereits jetzt eine erhebliche Konkurrenz zum südlich gelegenen Ortsteilzentrum entlang der Westerfilder Straße dar. Bei möglichen Ansiedlungsabsichten weiterer Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort sind demnach beeinträchtigende Wirkungen auf die weitere Entwicklung des Westerfilder Zentrums nicht auszuschließen. Dies steht in deutlichem Widerspruch zu den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzepts (Masterplan Einzelhandel und Nahversorgungskonzept, siehe auch Kap. 5.3), das an diesem Standort lediglich eine Quartiersversorgung vorsieht.

Daher soll die bisherige MK-Festsetzung aufgehoben werden, weil an diesem Standort kein typisches Kerngebiet zur Unterbringung von Einzelhandel und von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, wie sie der Dortmunder City oder den zentralen Lagen der Stadtbezirkszentren vorbehalten sind, entstehen soll (und auch derzeit nicht besteht). Mit der Aufhebung dieser Festsetzung soll gleichzeitig der Ortskern von Westerfilde insgesamt gestärkt werden.

Ziel der Planneufassung ist es darüber hinaus, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten auch in bezug auf die nähere Umgebung herzustellen. Dazu sollen zum einen vorhandene Nutzungen, wie die Wohnbereiche an der Bodelschwingher Straße, an der Straße Rohdesdiek und an der Speckestraße, aber auch die vorhandenen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen in ihrem Bestand gesichert werden.

Zum anderen sollen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten vor allem auf den brachliegenden Flächen die vorhandenen Nutzungen arrondieren und Neuansiedlungen von Wohnnutzung sowie gewerblichen Nutzungen initiieren und fördern. Die mit der Planaufstellung einhergehende Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung ermöglicht zudem die Steuerung gewerblicher Ansiedlungen und insbesondere auch den Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen auf gewerblichen Bauflächen.

4. Städtebauliches Konzept

Leitlinien für den Entwurf sind:

- Neuschaffung einer durchgehenden Blockrandbebauung entlang der Bodelschwingher Straße mit zum Gebiet passender Bauform und Geschossigkeit.
- Steuerung der Einzelhandelsansiedlung.
- Schwerpunkt „Wohnen“ im Nordwesten des Plangebiets.
- Ausbau und Ergänzung der kleingewerblichen Nutzungen im Bereich der historischen Zechengebäude. Zusätzlich zu den zwei denkmalgeschützten Gebäuden ist der Erhalt weiterer Hallen wünschenswert.
- Bestandsschutz für die Maschinenbaufabrik und die Autoreparaturwerkstätten.
- Arrondierung der Wohnanlage im Südosten.
- Vermeidung von unzuträglichen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe durch nutzungsbezogene Gliederungen.
- Erhalt eines Teils der wertvollen Bäume und Schaffung von intensiv begrünten Bereichen als Trennzonen zwischen unterschiedlichen Nutzungen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Wohngebiete

Vorhandene Wohnquartiere:

Hervorzuheben ist die in sich geschlossen wirkende Arbeitersiedlung „Alte Kolonie Westhausen“ (Erhaltungssatzung).
Der bestehende Bebauungsplan Mg 111 enthält Festsetzungen, die ursprünglich von einer Beseitigung der Siedlung und Ersatz durch Kerngebietsnutzungen ausgingen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Mg 157 sichern die vorhandene Struktur der Siedlung insbesondere durch eine Baulinie zur Bodelschwingher Straße und relativ enge Umfahrungen der Gebäude durch Baugrenzen. Der rückwärtige, teilweise mit sehr großen Bäumen bestandene Gartenbereich wird als private Grünfläche festgesetzt.

Im Plan wird die Grenze des Gebiets der Erhaltungssatzung nachrichtlich eingetragen.

Als zu berücksichtigender Wohngebäudebestand sind weiterhin zu nennen die Mehrfamilienhäuser Speckestrasse 23-39 und das Wohn- und Geschäftshaus Bodelschwingher Straße 136 im Nordosten des Plangebiets. Diese Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Bestand gesichert.

Ein neues Wohnquartier ist auf dem unbebauten Areal zwischen Rohdesdiek und Bodelschwingher Straße vorgesehen. Der Bereich stellt eine Arrondierung der dort bereits vorhandenen Nutzung dar. Südlich der Bodelschwingher Straße ist entlang der Straße eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geplant, im Gebietsinneren bis zu zweigeschossig. Die Haupterschließung erfolgt durch eine Verbindungsstraße zwischen Bodelschwingher Straße und Rohdesdiek, von der eine Stichstraße und private Wohnwege abzweigen.

Die Gebäude wurden überwiegend nach Süden ausgerichtet, da dies gut nutzbare Hausgärten ergibt und eine Option auf Nutzung der Sonnenenergie schafft.

Bei Zweigeschossigkeit wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Baufelder haben eine Tiefe von 14 m und ermöglichen damit alle gängigen Gebäudetypen.
Die Gebäude sollen durchgängig 40-45° geneigte Satteldächer erhalten. Damit erfolgt eine Anpassung an die vorherrschende Dachform der Umgebung.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, da diese Art von Anlagen und Nutzungen in diesem Bereich die beabsichtigte Nutzung, insbesondere durch zusätzliches Verkehrsaufkommen stören würde (siehe textliche Festsetzung § 1).

Um eine unangemessene Verdichtung der geplanten Wohngebiete zu vermeiden, werden in den §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen Regelungen getroffen. In Einfamilienhäusern dürfen ausnahmsweise 2 WE entstehen, vorausgesetzt, die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend den textlichen Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen nachgewiesen.

In § 3 werden Mindestparzellenbreiten festgesetzt, um einerseits einen ausreichenden Gebrauchswert der Gärten und Wohnungen zu sichern (keine Handtuchgrundstücke) und andererseits eine unerwünschte Verdichtung des Siedlungsgebiets auszuschließen.

Insgesamt können in diesem Bereich ca. 70 neue Wohneinheiten entstehen. An der Bodelschwingher Straße sind auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (evtl. Seniorenwohnungen) möglich, wodurch sich die Zahl der Wohneinheiten erhöhen würde.
An der Planstraße A befindet sich eine Ortsnetzstation der Deutschen Telekom (Rohdesdiek 14). Im Rahmen der öffentlichen Auslegung äußerte die Eigentümerin die Anregung, dieses Grundstück in das Allgemeine Wohngebiet mit einzubeziehen, da absehbar sei, das die jetzige Funktion mittelfristig aufgegeben wird. Die Festsetzungen wurden entsprechend dieser Anregung geändert.

Eine weitere Wohnzeile mit Reihen- oder Mehrfamilienhäusern liegt im Hintergelände der Speckestraße 23-39 auf einem städtischen Grundstück. Die Erschließung soll von Süden über das oben genannte Privatgrundstück erfolgen. Hierzu ist die Eintragung einer Baulast erforderlich.

Gestalterische Festsetzungen sind für die neuen Wohngebiete vorgesehen, um einen groben gestalterischen Rahmen vorzugeben. Die Erfahrung hat leider gezeigt, dass Einfamilienhausgebiete ohne Mindestregelungen häufig „aus dem Ruder“ laufen, wenn keine geeigneten Festsetzungen getroffen werden. Besonders gilt das für Einzelvermarktungen von Doppel- und Reihenhausgrundstücken. Im Falle des Mg 157 ist zwar an die Einschaltung eines Bauträgers gedacht, der typisierte Häuser anbieten wird, aber auch hier ist über gestalterische Festsetzungen ein Mindestrahmen abzustecken.

Die Festsetzungen treffen im wesentlichen Aussagen über Fassadenmaterial und -farbe, Dachdeckung, Firsthöhen, Drempel, Dachgauben und –einschnitte sowie Anpassung an das Nachbargebäude bei Doppel- und Reihenhäusern. Individuelle architektonische Gestaltungsfreiheiten bleiben erhalten.

5.2 Gewerbegebiete

Die gewerblichen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Mg 157 haben heute einen unterschiedlichen Charakter und sollen sich auch differenziert weiterentwickeln, um eine verträgliche Einordnung in die stark von der Nutzung „Wohnen“ geprägte Gemengelage zu gewährleisten. Die derzeit bestehenden Betriebe halten die städtebaulichen Schall-Orientierungswerte im wesentlichen ein. Daneben ist es, wie unter Punkt 5.3 noch näher erläutert wird, erforderlich, Einzelhandelsansiedlungen zu steuern.

Deshalb sind im Regelfall in allen Gewerbe-Teilgebieten nur zulässig:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind im Regelfall:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Einschränkung auf „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe ist erforderlich, um Konflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung zu vermeiden.

Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) fügen sich nicht in das städtebauliche Zielbild ein und werden deshalb ausgeschlossen.

Das Vorhandensein etlicher Bestandsbetriebe macht in den Gebieten GE 1 – 3 die Festsetzung von Ausnahmetatbeständen erforderlich, um Entschädigungsansprüche zu vermeiden. Weitere, differenzierte Regelungen werden getroffen zu den Nutzungsarten Einzelhandel, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen.

5.2.1 **Maschinenbaubetrieb Völkmann (GE 1 und GE 1a)**

Dieser Bereich ist zur Zeit dreiseitig und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig vierseitig von Wohnquartieren umgeben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer der Maschinenbaufabrik gleichzeitig Besitzer der nördlich angrenzenden Freifläche ist, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden soll.
Bei der Maschinenbaufabrik Völkmann handelt es sich allerdings in Hinblick auf die Emissionen um einen sogenannten atypischen Betrieb, das heißt, die von ihm ausgehende relativ geringe Lärmbelästigung lässt die deutliche Unterschreitung des im Regelfall nach Abstandsliste NRW 1998 (als Anhang der Begründung beigefügt) erforderlichen Abstands von 200 m zur Wohnbebauung zu. Dies wird durch Gutachten nachgewiesen (siehe auch Punkt 4.3.4.2, Teil B).

Die derzeit ausgeübten Nutzungen und Produktionsprozesse durch die Firma Völkmann und die auf dem Gelände ansässige Autoreparaturwerkstatt werden im Bebauungsplan gesichert.
Folgende Gewerke bzw. Produktionsvorgänge sind nach Angaben des Betriebsinhabers in den verschiedenen Betriebsgebäuden angesiedelt:
Fördertechnik-Maschinen, Getriebe, Hydraulik, Kupplungen, Zerspanungstechnik und Wuchttechnik.
Die Autowerkstatt ist in der nördlich gelegenen Halle untergebracht. Wegen der Nähe zur geplanten Bebauung kommt dem Immissionsschutz große Bedeutung zu.

Alle Betriebsanlagen der Firma Völkmann sind weniger als 100 m von der nächsten vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung entfernt. Aus diesem Grund sind Betriebe, die in der Abstandsliste 1998 NRW (alle Abstandsklassen) aufgeführt sind, im Regelfall nicht zulässig.
Den legal angesiedelten Betrieben ist Bestandsschutz zu gewähren, um Entschädigungsforderungen auszuschließen.

Voraussetzung dazu ist angesichts der an die nördliche Grundstücksgrenze heranrückenden Wohnbebauung die Einhaltung der städtebaulichen Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten ist dies gewährleistet. Dies gilt auch für die geplante Ausdehnung von Betriebsflächen zum Zweck der Lagerhaltung an der Ostseite des Fabrikgeländes (GE 1a). Zum Schallschutz siehe auch Punkt 4.3.4.2, Teil B der Begründung.

Die derzeit ansässige Maschinenbaufabrik Völkmann und die Kfz-Reparaturwerkstatt werden als Ausnahmemöglichkeit festgesetzt. Dies schließt angemessene Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten ein. Die Neuansiedlung einer andersartigen Maschinenbaufabrik mit höherem Emissionspotential wird durch die Festsetzungen jedoch ausgeschlossen.

Einzelhandel wird ausgeschlossen, um eine weitere Schwächung des Versorgungsbereichs an der Westerfilder Straße zu vermeiden.
Bis zu zwei betriebsgebundene Wohnungen werden als Ausnahmemöglichkeit zugelassen, um eine bessere Kontrolle des Betriebs nachts und an Wochenenden zu ermöglichen. Wegen des belasteten Untergrundes dürfen Haus- und Nutzgärten nicht angelegt werden und die Wohnungen dürfen nicht im Erdgeschoss liegen.

Das zulässige Maß der Nutzung im Gebiet GE 1 bietet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 Möglichkeiten der Lückenschließung, soll aber andererseits eine übermäßige Nachverdichtung ausschließen. Zulässig sind max. 2 Geschosse. Die maximale Firsthöhe wird auf 15 m festgesetzt, um zu starke Verschattung angrenzender Wohnbebauung zu vermeiden. Im Bereich GE 1a (Materiallager) sind nur eingeschossige Hallen bis zu 10 m Firsthöhe oder Lagerung im Freien möglich. Produktionsanlagen sind hier aus Gründen des Schallschutzes ausgeschlossen.

5.2.2 **Autohandel und Reparaturwerkstatt (GE 2) (Bodelschwingher Straße Nr. 146-156)**

Direkt an der Bodelschwingher Straße liegen die zur Zeit leerstehenden Verkaufs- und Ausstellungsräume. Im rückwärtigen Bereich ist waren Werkstatträume angeschlossen. Der Eigentümer bemüht sich zur Zeit um einen neuen Pächter.
Der Bebauungsplan sieht eine planungsrechtliche Sicherung der bisherigen Nutzungen vor.

Voraussetzung dazu ist angesichts der an die westliche Grundstücksgrenze heranrückenden Wohnbebauung die Einhaltung der städtebaulichen Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts. Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten (siehe Punkt 4.3.4.2, Teil B) ist dies gewährleistet.

Alle Anlagen des ehemaligen KFZ-Betriebs sind weniger als 100 m von der nächsten vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung entfernt. Aus diesem Grund sind Betriebe, die in der Abstandsliste 1998 NRW (alle Abstandsklassen) aufgeführt sind, im Regelfall nicht zulässig.
Kfz-Reparaturwerkstätten (Nr. 211 der Abstandsliste) werden in den textlichen Festsetzungen als Ausnahmemöglichkeit vorgesehen.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Sollte der Autohandel endgültig aufgegeben werden, werden als Ausnahme Möglichkeiten für die Ansiedlung von bestimmten Einzelhandelsbetrieben (näheres siehe Punkt 5.3) geschaffen. Die Lage an der Bodelschwingher Straße bietet sich dafür an.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen bieten die Option für die Errichtung eines bis zu zweigeschossigen Geschäfts- und Bürohauses an der Nordgrenze des Grundstücks. Ein solches Gebäude würde die städtebauliche Struktur der Bodelschwingher Straße sinnvoll ergänzen. Ausnahmsweise sind in diesem Bereich auch bis zu zwei Betriebswohnungen zulässig. Die Einhaltung der städtebaulichen Richtwerte der TA Lärm ist im bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren nachzuweisen.

Die Ausnutzungsziffern GRZ/GFZ von 0,6/0,7 lassen bauliche Erweiterungen zu.

5.2.3 **Handwerkerhof (GE 3) und Malakowturm (GE 4)**

In diesem Teilbereich befinden sich die überwiegend noch gut erhaltenen Hallen der ehemaligen Zeche Westhausen, die teilweise mit nicht wesentlich störenden Nutzungen belegt sind (Schlosserei, Dachdecker, Landschaftsbauer, Einzelhandel für Hebewerk-

zeuge, Fotostudio, privates Bergbaumuseum, Lagerhallen).
Auf der überwiegend unbebauten Parzelle 414, an der Wenemarstraße gelegen, befindet sich eine Fernwärmeversorgungseinrichtung der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH, die auch die Wärmeversorgung der geplanten neuen Wohngebiete übernehmen könnte.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen sowohl den Erhalt der Hallen als auch den Fortbestand der ausgeübten Nutzungen.
Größere Teilflächen sind unbebaut. Hier werden überbaubare Flächen für weitere Gewerbegebäude vorgesehen.

In den Planbereichen GE 3 und GE 4 sollen sich schwerpunktmäßig Handwerksbetriebe und Dienstleistungen ansiedeln, die Arbeitsleistungen und Produkte für die Bevölkerung der Umgebung anbieten. Bedingt durch die Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohngebäuden kommt dem Immissionsschutz besondere Bedeutung zu.

Aus der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 NRW kommen deshalb nur unter besonderen Voraussetzungen ausnahmsweise infrage:

- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien
- Kfz-Reparaturwerkstätten
- Tischlereien, Schreinereien
- Bauhöfe

sowie handwerkliche Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die Begrenzung des Störgrads ist beispielsweise erreichbar durch Abwicklung der Produktion in gut gedämmten Hallen oder durch Betriebseinschränkungen, wie der Verzicht auf Nachtbetrieb.

Da in diesem Bereich noch in erheblichen Umfang zusätzlich zu den bereits genutzten Hallen weitere Bauflächen ausgewiesen werden, deren künftige Nutzer heute noch nicht bekannt sind, soll die Verträglichkeit weiterer Ansiedlungen mit Hilfe eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels gewährleistet werden.
Die Einhaltung der emissionstechnischen Anforderungen ist betriebsbezogen im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Prüfverfahren nachzuweisen. Dabei ist insbesondere auf das direkt angrenzende Wohn- und Geschäftshaus Bodelschwingher Straße 136 sowie die südlich des Gebiets GE 3 geplanten Wohngebäude Rücksicht zu nehmen.

Daneben gibt es eine Reihe in der Regel nicht wesentlich störender Handwerksbetriebe, wie Maler, Fliesenleger, Sanitär- und Elektroinstallateure, Parkettbau und kleinere Maurer- und Innenausbauunternehmen, die in diesem Bereich untergebracht werden könnten.

Allgemein zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Für einige spezielle Nutzungsarten bieten die erhaltenen Zechengebäude einen guten Ansatzpunkt. Im alten Maschinenhaus an der Wenemarstraße befindet sich bereits ein privat geführtes Bergbaumuseum. Es besteht die Option, weitere Hallen sowie den Malakowturm zu Ausstellungszwecken zu nutzen. Auch Galerien oder Künstlerateliers

wären denkbar.

Einzelhandel ist nicht zulässig, um den Einzelhandelsstandort Westerfilder Straße nicht weiter zu schwächen. Näheres hierzu siehe Punkt 5.3.

Für den Malakowturm (GE 4) steht die Zulässigkeit sämtlicher unter § 4.0 und 4.3 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungs- und Betriebsarten unter dem Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalbehörde, um sicherzustellen, dass das äußere Erscheinungsbild des Turms keinen Schaden nimmt und auch der Freibereich rund um den Turm nicht auf eine unzuträgliche Weise gewerblich genutzt wird.

Weiterhin sind in den Gebieten GE 3 und GE 4 Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie betriebsgebundene Wohnungen für Betriebe ab einer bestimmten Größe ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sind grundsätzlich mit den übrigen o.g. Einrichtungen und Betrieben verträglich .

Das zulässige Maß der Nutzung im Bereich GE 3 von GRZ/GFZ 0,8/2,0 und einer maximal möglichen Dreigeschossigkeit trägt der Großvolumigkeit der alten Zechengebäude Rechnung und ermöglicht Arrondierung und Lückenfüllung in diesem Bereich.

Die Ausnutzungsziffern im GE 4 (Malakowturm) von 0,3/2,0 sind diesem besonderen Bauwerk angepasst.

5.3 Sondergebiete für Einzelhandel und ergänzende Nutzungen sowie Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten

Für den nördlichen Bereich der ehemaligen Zeche Westhausen, der an die Bodelschwingher Straße angrenzt, stellen der Flächennutzungsplan sowie der Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund ein Quartiersversorgungszentrum dar. Die 600 m südlich gelegene Westerfilder Straße ist in ihrem Abschnitt zwischen Rohdesdiek und Mastbruch bzw. Wenemarstraße im Flächennutzungsplan und Masterplan Einzelhandel als Ortsteilzentrum bzw. Siedlungsschwerpunkt dritter Stufe dargestellt. Dem im Flächennutzungsplan und Masterplan Einzelhandel dargestellten hierarchischen Zentrenkonzept der Stadt Dortmund zufolge wird damit dem Zentrum Westerfilder Straße eine eindeutig höherrangige Versorgungsfunktion im Vergleich zum Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh zugeordnet.

Der Masterplan Einzelhandel erläutert das hierarchische Funktionsprinzip des Zentrenkonzepts wie folgt (Masterplan Einzelhandel: S. 49):
„Die Stadtbezirkszentren haben Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk, die Ortsteilzentren nur für den jeweiligen Ortsteil und die Quartiersversorgungszentren für die jeweiligen Wohnquartiere.
Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen muss der Versorgungsfunktion des jeweiligen Stadtbezirks-, Ortsteil- oder Quartiersversorgungszentrums entsprechen.
Mit dieser Regel soll... ausgeschlossen werden, dass überdimensionierte Ansiedlungen in Zentren die Versorgungsfunktion jeweils übergeordneter oder benachbarter gleichrangiger Zentren gefährden. Die Quartiersversorgungszentren stellen eine mit dem Nahversorgungskonzept neu eingeführte Zentrenkategorie dar, die die bisher dreistufige Zentrenhierarchie aus City, Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ergänzt. Die Quartiersversorgungszentren dienen ausschließlich der Nahversorgung und umfassen lediglich mehrere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.“

Hierdurch wird deutlich, dass sich das Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh in seiner Versorgungsfunktion eindeutig dem Ortsteilzentrum Westerfilde unterordnen muss. Es darf nicht in Konkurrenz zum höherrangigen, für den gesamten Ortsteil zuständigen Ortsteilzentrum treten und es auf keinen Fall in seinem Fortbestand bzw. seiner positiven Entwicklung gefährden.

Die Einhaltung dieses Ziels ist aber bereits nach dem derzeitigen status quo nicht gewährleistet, da der Einzelhandelsbestand des Bodelschwingher Quartiersversorgungszentrums schon deutlich überdimensioniert ist.

Im Einzelnen sind folgende Betriebe zu nennen:

Aldi (Discounter), Bodelschwingher Str. 142, 677 m² Verkaufsfläche
Lidl (Discounter), Bodelschwingher Str. 136, 766 m² Verkaufsfläche mit angegliedertem Backshop, Bodelschwingher Str. 136, ca. 40 m² Verkaufsfläche
Kik (Textildiscounter), Bodelschwingher Str. 136, 407 m² Verkaufsfläche
Ehem. Autohandel, Bodelschwingher Straße 146 – 156
sowie nördlich der Bodelschwingher Straße, direkt an das Plangebiet angrenzend:
Fruchtbörse (Supermarkt), Bodelschwingher Str. 147, ca. 1080 m² Verkaufsfläche.

Im Vergleich hierzu weist das Ortsteilzentrum Westerfilde einen Supermarkt, lediglich einen Lebensmitteldiscounter, einen kleineren Lebensmittelladen sowie Bäckereien und Fleischereien auf. In der Summe verfügen beide Zentren über ca. 2.500 m^2 Verkaufsfläche im Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“. Das Westerfilder Ortsteilzentrum umfasst darüber hinaus wie das Quartiersversorgungszentrum Bodelschwingh einen Textildiscounter.
Im Gegensatz zu der Bodelschwingher Einzelhandelsagglomeration verfügt das Ortsteilzentrum über einzelne wichtige ergänzende kleinteilige Fachgeschäftsangebote in zentrenrelevanten Sortimenten, z.B. Schuhe, Spielwaren, Optiker, so dass sich die Gesamtverkaufsfläche des Zentrums auf ca. 4.100 m^2 im Vergleich zu ca. 3.100 m^2 im Bereich der ehemaligen Zeche Westhausen beläuft (Einzelhandelsgutachten: Dr. Hesse & Partner GmbH (Dez. 2002) Die Zentrenstruktur der Stadt Dortmund: S. 236, 243). Dieser Vergleich zeigt deutlich, dass die Einzelhandelsagglomeration auf dem Areal der ehemaligen Zeche Westhausen, der auch der gegenüberliegende Supermarkt „Fruchtbörse“ zuzurechnen ist, bereits jetzt einen Konkurrenzstandort zum Westerfilder Ortsteilzentrum darstellt. Im Lebensmittelbereich besitzt das Bodelschwingher Angebot mit zwei Discountern, einem Supermarkt und einem umfangreichen Stellplatzangebot eine höhere Magnetwirkung auf Pkw-Kunden als das Ortsteilzentrum Westerfilde mit seinem kleinteiligeren Angebot.

Der Versorgungsfunktion des Quartiersversorgungszentrums angemessen wäre eine Angebotssituation mit maximal einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter, wenn nicht sogar mit nur einem großen Lebensmittelanbieter. Der bereits ansässige Textildiscounter wäre aufgrund seines zentrenrelevanten Sortiments an der Westerfilder Straße anzusiedeln gewesen.

Festzuhalten ist, dass das Einzelhandelsangebot auf der ehemaligen Zeche Westhausen bereits so deutlich überdimensioniert ist, dass es die Entwicklungsmöglichkeiten des Westerfilder Ortsteilzentrums beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen an der Bodelschwingher Straße das Ortsteilzentrum schädigen würden. Auch die Ansiedlung kleinteiliger Angebote könnte aufgrund der geringen Entfernung von lediglich 600 m bereits zu ungünstigen Auswirkungen im Ortsteilzentrum führen, da dieses eine zu schützende sehr kleinteilige Angebotsstruktur aufweist. Die bestehende Situation konnte aufgrund einer nicht hinreichend bestimmten und die Einzelhandelsentwicklung an der Bodelschwingher Straße nicht steuernden planungsrechtlichen Situation am Standort entstehen. Im Gegensatz zum Westerfilder Zentrum handelt es sich bei dem Bodelschwingher Quartiersversorgungszentrum um kein gewachsenes, historisches Zentrum in integrierter Lage, sondern um eine Einzelhandelsagglomeration auf einer gewerblich-industriellen Brachfläche. Die Darstellung als Quartiersversorgungszentrum im Zentrenkonzept bzw. Flächennutzungsplan der Stadt ist dennoch erfolgt, da im Nordwesten Bodelschwinghs weder hinreichende Nahversorgungsangebote noch ausreichend große Grundstücke für die Ansiedlung solcher Angebote vorhanden sind.

Es besteht somit die dringende Notwendigkeit, die Einzelhandelsentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Zeche Westhausen konsequent restriktiv durch die Änderung des Planungsrechtes zu steuern.

Hierzu ist der Verzicht auf Kerngebiete notwendig, da in dieser Gebietskategorie Einzelhandelsbetriebe jeder Größe und jeglichen Sortiments realisiert werden könnten.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden mit ihren genehmigten Sortimenten und Verkaufsflächen im Rahmen der Ausweisung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird ausgeschlossen, dass sich zukünftig zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend schädlichen Auswirkungen auf das Westerfilder Zentrum ansiedeln oder Sortimentswechsel im Rahmen der bestehenden Betriebe vorgenommen werden, die ebenfalls schädliche Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum haben könnten. Gleichzeitig soll durch die planungsrechtliche Absicherung der genehmigten Einzelhandelsnutzungen eine Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer sowie der vorhandenen Betriebe vermieden werden. Aus dem gleichen Grund werden eine Anzahl in der Regel nicht zentrenschädlicher Branchen als mögliche Nachfolgenutzungen in die textlichen Festsetzungen als zulässig aufgenommen.

Im Gebiet SO 2 liegt ein genehmigter, aber noch nicht umgesetzter Bauantrag vor, der zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen bei den Festsetzungen berücksichtigt wurde.

Im Einzelnen werden folgende an den genehmigten Sortimenten und Verkaufsflächen orientierte Festsetzungen getroffen:

Sondergebiet SO 1

Zulässig ist Lebensmittel-Einzelhandel bis maximal 800 m² Verkaufsfläche. Dies stellt die Vermutungsgrenze zum großflächigen Einzelhandel dar. Durch größere Verkaufsflächen wären zentrenschädigende Auswirkungen zu befürchten.
Der zur Zeit ansässige Aldi-Markt hat eine Verkaufsfläche von rd. 680 m². Eine Erweiterungsmöglichkeit ist durch die festgesetzte überbaubare Fläche gegeben. (Innerhalb dieser überbaubaren Fläche können auch Lagerflächen, Personalräume u.a. erweitert werden, die nicht Bestandteil der Verkaufsfläche sind.)
Zulässig als Alternative zum Lebensmittel-Einzelhandel sind im Erdgeschoss: Getränkehandel, Drogeriewaren, Kraftfahrzeuge und Zubehör, Möbel, Küchen (Elektrogeräte nur als Bestandteil von Einbauküchen), Sanitärausstattung, Gartenbedarf und Camping. Die Gesamtverkaufsfläche darf 800 m² nicht überschreiten, um zentrenschädigende Wirkungen auszuschließen.
Im Obergeschoss sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sondern nicht störendes Gewerbe und Büros sowie ausnahmsweise betriebsbezogene Wohnungen.
In allen Geschossen sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig.

Sondergebiet SO 2
Bereich mit der Ziffer 1 :

Die historische denkmalgeschützte Lohnhalle steht zur Zeit noch leer, ein genehmigter Bauantrag auf Umnutzung liegt vor.
Die Festsetzungen für das Sondergebiet 2 berücksichtigen die genehmigten Nutzungen.
Zusätzlich sind als allgemein zulässig festgesetzt:
Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bereich mit der Ziffer 2 :

Die zur Zeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Backwaren und Bekleidung werden durch die textlichen Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Auf Antrag des Eigentümers wurde die überbaubare Fläche an der Nordseite des Gebäudes geringfügig erweitert (Bau eines Pfandflaschen-Annahmeraums).
Im Erdgeschoss sind als Alternative zu den zur Zeit ansässigen Betrieben die nicht zentrenschädlichen Branchen zulässig, die bereits unter „SO 1“ aufgezählt worden sind.
Weiterhin sind im Erdgeschoss zulässig: Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Büros.

Allgemein zulässig im gesamten Gebäude sind Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ab dem 1.OG sind Wohnungen und Büros allgemein zulässig.

In den **Gewerbegebieten** des Plangebiets ist der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Gemäß § 11 Abs. 3 der BauNVO von 1990 sind zwar in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m^2 Geschossfläche (nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ca. 800 m^2 Verkaufsfläche) nicht zulässig. Wie bereits oben ausgeführt, könnte aber auch die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte schädliche Auswirkungen auf das Westerfilder Zentrum haben. Deswegen soll auch ihre Ansiedlung planungsrechtlich gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Grundsätzlich kommen sämtliche Einzelhandelssortimente für eine Stärkung des Angebots des Westerfilder Zentrums infrage. Im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens wird für das Westerfilder Zentrum insbesondere für die drei zentrenrelevanten Sortimentsgruppen „Uhren / Schmuck / Lederwaren“, „Bücher / Schreibwaren / Neue Medien“ und „Hausrat / Glas / Porzellan“ ein vollkommen fehlendes Angebot festgehalten (Dr. Hesse & Partner GmbH (Dez. 2002) Die Zentrenstruktur der Stadt Dortmund: S.285 ff.). Dementsprechend erfolgt der Ausschluss des Einzelhandels weitgehend, bis auf die unten auszuführenden für das Gebiet GE 2 geltenden Ausnahmen.

a) Ausnahmsweise können Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz- und/oder Caravanverkauf, Betriebe des Kfz-Handels sowie Betriebe mit Kfz- und/oder Caravanersatzteil- bzw. –zubehörverkauf zugelassen werden. Der Handel mit gebrauchten oder neuen Pkw sowie mit entsprechendem Zubehör wird allerdings aufgrund der angebotenen Sortimente sowie des hohen, in Zentren kaum zu befriedigenden Flächenanspruchs als nicht zentrenschädlich angesehen. Sie sollen deshalb als Ausnahme von der generellen Unzulässigkeit von Einzelhandel im Gebiet GE 2 ausnahmsweise zugelassen werden können. Für die (zur Zeit leerstehenden) Räumlichkeiten des Kfz-Handels Bodelschwingher Str. 146 – 156 wird aufgrund der nicht vorhandenen zentrenschädlichen Wirkungen eine atypische Fallgestaltung des großflächigen Einzelhandels angenommen, so dass die Ausweisung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als nicht erforderlich angesehen wird.

b) Sollte der oben erwähnte Betrieb endgültig aufgegeben werden, sind als Ausnahmeregelung einige Einzelhandelssparten aufgeführt, von denen keine zentrenschädigende Wirkung zu erwarten ist. Diese Regelung wird getroffen, um einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Nutzungsinteressen des Eigentümers zu vermeiden.

5.4 Gemeinbedarf

Der Planbereich liegt günstig zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen. Im Gebiet selbst (Rohdesdiek 8-12) ist die katholische Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten angesiedelt. Ein Versammlungsraum der Zeugen Jehovas befindet sich an der Speckestraße. Diese Einrichtungen werden im Plan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Südöstlich an das Plangebiet grenzen die Westerfilder Grundschule, Kindergärten, Kindertagesstätte und ein Jugendtreff an.
In kurzer Fußwegentfernung Richtung Westen liegt im alten Dorfkern von Bodelschwingh die evangelische Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten. Richtung Südwesten an der Straße Odemsloh befinden sich ein großer Abenteuerspielplatz, eine Sportplatzanlage sowie die Westerfilder Hauptschule. Durch diese vorhandenen Ein-

richtungen wird der Bedarf der im Plangebiet neu hinzukommenden Wohnbevölkerung (schätzungsweise ca. 200 Personen) mit gedeckt.

6. Verkehr

6.1 Erschließung des Plangebiets

Ein großer Teil des Plangebiets ist bereits durch die Bodelschwingher Straße, Wenemarstraße, Speckestrasse und Rohdesdiek erschlossen. Diese Straßen sind mit Ausnahme der Wenemarstraße ausreichend ausgebaut. Die Wenemarstraße befindet sich von der Einmündung in die Bodelschwingher Straße auf einer Länge von ca. 100 m in Privateigentum. Dieses Teilstück weist keine ausreichend breiten Gehwege auf und ist baulich in schlechtem Zustand. Ein Rückerwerb durch die Stadt Dortmund und ein verkehrsgerechter Ausbau mit westseitigem Gehweg (im Bereich des S-Bahnzugangs beidseitigem Gehweg) sollte durchgeführt werden. Die in früheren Jahren diskutierte Verschwenkung der Wenemarstraße in das Gebiet der alten Zeche hinein (direkt südlich des Wohn- und Geschäftshauses Bodelschwingher Straße 136) bringt verschiedene Nachteile mit sich und wird nicht weiter verfolgt.

Die Bodelschwingher Straße ist derzeit mit ca**.** 6900 Kfz / 24 h aufgrund ihrer ortsteilverbindenden Funktion belastet. Die drei übrigen gebietsbegrenzenden Straßen werden deutlich schwächer frequentiert.
Einzelheiten zu den Verkehrsbelastungen und daraus folgendem Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen sind unter Punkt 4.3.3 und 4.3.4.3 (Teil B) dargestellt.

Für die Bauflächen im Gebietsinneren werden neue Erschließungsstraßen angelegt. Das Wohnquartier südlich der Bodelschwingher Straße wird durch eine 5,5 m breite Mischverkehrsstraße (Planstraße A und B) erschlossen, von der Wohnwege abzweigen. Die gewerblichen Bauflächen des ehemaligen Zechengeländes sind über eine Stichstraße (Planstraße C) von der Bodelschwingher Straße erreichbar.

Südlich dieses Areals liegt eine Wohnbaufläche, welche von der Speckestraße über Privatgelände zu erreichen ist.

Ein Fußweg in West-Ostrichtung soll das Wohnquartier im Westen mit der Kleingewerbe- und Einzelhandelszone an der Planstraße C verbinden.

6.2 Ruhender Verkehr

Gegenwärtig ist die Parkraumsituation im Plangebiet entspannt. An allen das Gebiet begrenzenden Straßen besteht die Möglichkeit, Fahrzeuge am Straßenrand oder in Parkbuchten abzustellen. Bei Begehungen tagsüber waren immer viele Stellmöglichkeiten frei.
Vor dem Wohn- und Geschäftshaus Bodelschwingher Straße 136 befindet sich ein Parkplatz mit ca. 220 Stellplätzen. Er ist in der Regel höchstens zur Hälfte ausgelastet und nur unzureichend begrünt.
Der benachbarte Aldi-Markt hat ca. 50 Stellplätze. Einen groß dimensionierten Kundenparkplatz hat auch die „Fruchtbörse“ auf der gegenüberliegenden Seite.

In den neu geplanten Wohnquartieren werden in ausreichendem Maße öffentliche und private Stellplätze vorgesehen. Bei der dem Entwurf zugrunde gelegten Doppelhausbe-

bauung erhält jede Wohneinheit in der Regel zwei Stellmöglichkeiten in der seitlichen Abstandsfläche zum Nachbarhaus. Die Gebäudezeile nördlich Speckestrasse 23-39 bekommt eine Sammelstellplatzanlage südlich angrenzend.

Neu entstehende Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe in den Gewerbe- und Sondergebieten müssen ihren Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken nachweisen.

In den mit der **Ziffer 9** gekennzeichneten Gebieten sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation (Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses) zu entlasten und das Wasser nicht dem natürlichen Kreislauf zu entziehen (Grundwasseranreicherung). Die Festsetzung unterstützt demnach die Vorgaben von § 51 a Landeswassergesetz NW, wonach anfallendes Oberflächenwasser in erster Linie auf den Baugrundstücken selbst zu entsorgen ist.
Diese Möglichkeit besteht nur auf Flächen, die nicht von Altablagerungen betroffen sind. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur bei unbelasteten, natürlichen Böden möglich.

6.3 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist zufriedenstellend an den ÖPNV angeschlossen. Das schnellste Verkehrsmittel ist die **S 2**. Die Bahn verkehrt in der Hauptverkehrszeit alle 20 Minuten und erreicht Dortmund Hbf. in 13 Minuten. In Gegenrichtung : Castrop-Rauxel 8 Minuten, Recklinghausen 27 Minuten. Der Haltepunkt liegt nur 100 m vom Ostrand des Plangebiets entfernt. Vom neuen Wohngebiet an der Planstraße A ist er 670 m entfernt und in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Eine weitere Schienenverbindung ist die **U 47** (Westerfilde - Aplerbeck), Endhaltestelle an der Westerfilder Straße, ca. 10 Minuten Fußweg (von der Plangebietsmitte gerechnet). Die Stadtbahn verkehrt werktags tagsüber alle 10 Minuten.

Folgende Buslinien sind für das Gebiet von Bedeutung:

471 (verbindet die Mengeder Ortsteile mit dem Mengeder Zentrum), Haltestelle am Rohdesdiek. Verkehrt in der Hauptverkehrszeit alle 20 Minuten.

470 Mengede Zentrum, Nette, Westerfilde, Kirchlinde, Lütgendortmund, Kley, Oespel und zurück. Die Haltestellen befinden sich an der Westerfilder Straße, Fußweg ca. 10 Minuten. Der Bus fährt werktags tagsüber alle 20 Minuten.

477 Stündlich verkehrender Kleinbus Mengede Zentrum - Bodelschwingh mit einer von den Linien 470 und 471 abweichenden Streckenführung. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Bodelschwingher Straße.

NE 13 Nachtbuslinie, Haltestellen an der Bodelschwingher Straße und am Rohdesdiek.

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Innerhalb der neu geplanten Wohnsiedlung wird zur Deckung des Bedarfes an öffentlichen Freiflächen in zentraler Lage eine kleine Grünanlage als Treffpunkt für Kinder und Erwachsene errichtet. An dieser Stelle ist eine gute Erreichbarkeit und soziale Kontrolle gewährleistet. Die ihn umgebenden Mischverkehrsflächen dienen nur der Erschließung weniger Häuser und können aufgrund der geringen Verkehrszahlen als ungefährlich betrachtet werden. Die Grünanlage soll möglichst mit einigen Bäumen ausgestattet werden, sodass im Sommer ausreichende Beschattung gewährleistet wird. Die Ausbauplanung wird später erfolgen.

7.2 Private Grünflächen

7.2.1 Parkanlage „Kolonie Westhausen“

Südlich der bestehenden Wohnbebauung der Kolonie Westhausen wird die vorhandene Freifläche mit ihrem alten, erhaltenswerten Baumbestand als private Grünfläche – Parkanlage - festgesetzt. Gemeinsam mit der Erhaltungssatzung soll so für die Sicherung des Bestandes gesorgt werden. Diese von den Anliegern gemeinschaftlich genutzte Grünanlage trägt erheblich zur Wohnqualität bei. Die alten Bäume prägen nicht nur den Charakter der Siedlung, sie verbessern auch das lokale Kleinklima und bieten eine Lebensgrundlage für zahlreiche Tiere.

7.2.2 Freifläche am „Schacht 3“

Im Osten des Planbereiches liegt auf dem Schachtschutzbereich des Schachtes 3 zwischen den alten Zechengebäuden und dem neu entstandenen Wohn- und Geschäftshauses eine private Grünfläche. Dort ist die Anpflanzung mehrerer Platanen festgesetzt. Diese Durchgrünung des bislang voll versiegelten Bereiches dient der Qualitätssteigerung des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Die zu verwendende Baumart erinnert an die traditionelle Verknüpfung von Platanen und Industriestandorten. Im direkten Umfeld werden ebensolche Platanen im Bestand festgesetzt. Diese Baumart ist robust und anspruchslos, hitzeverträglich und frosthart. Sie gilt als stadtklimaresistent und ist damit sehr gut für diesen Standort geeignet.
Durch Schattenwurf und Verdunstung können die Bäume regulierend auf das Kleinklima wirken. Die Begrünung wirkt sich darüber hinaus positiv auf das Ortsbild aus, das Ansehen des Gewerbestandortes wird erhöht.

7.2.3 Spielplatz am Kindergarten

Die Freiflächen des Kindergartens an der Straße Rohdesdiek werden als private Grünfläche festgesetzt, um ihren Bestand und ihre Nutzung dauerhaft zu sichern. Vorhandene Gehölze werden im Bestand gesichert. Umgestaltungen des Spielgeländes sind grundsätzlich möglich.
Dieser Außenspielbereich grenzt direkt an die private Parkanlage der Kolonie Westhausen und bildet eine räumliche Einheit, was die Erlebbarkeit für die Nutzer steigert. Durch die Lage im rückwärtigen Bereich sind Beeinträchtigungen z.B. durch Verkehrslärm nicht vorhanden, so dass ein relativ ungestörter Aufenthalt im Freien möglich ist. Die ausdrückliche Ausweisung als Außenspielbereich dient auch als Signal für die her-

anrückende Wohnbebauung (Kinderspielgeräusche sind zu akzeptieren).

7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Im gesamten Planbereich werden Festsetzungen für den Erhalt oder das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Die Flächenfestsetzungen werden durch einige textliche Festsetzungen ergänzt.
Besonders zu erwähnen ist hier eine zentrale Fläche nordöstlich der Maschinenbaufabrik Völkmann. Nach der Altlastensanierung entsteht dort ein begrüntes Landschaftsbauwerk, was sich ohne direkte menschliche Nutzung gut als Lebensraum für Vögel und Kleintiere entwickeln kann.
Auf diese Weise werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.
Pflanzen schützen mit ihrem Wurzelwerk den Boden, sorgen mit Hilfe der Photosynthese für die Sauerstoffproduktion, regulieren mit Verdunstung und Schattenwurf das Klima und dienen zahlreichen Organismen als Nahrung und Lebensraum.
Die Verwendung von heimischen Pflanzen gewährleistet eine Einbindung in ökologische Wirkungsgefüge. Eine Mischung von Bäumen und Sträuchern ermöglicht eine große Strukturvielfalt und eine abwechselungsreiche Kulisse.
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bepflanzungen positiv beeinflusst, störende Einwirkungen durch gewerbliche Anlagen werden gemildert.
Um unerwünschte Beschattung in Aufenthaltsbereichen zu vermeiden, werden an einigen Stellen ausschließlich Sträucher festgesetzt, die eine begrenzte Höhenentwicklung haben.

Diese Maßnahmen werden durch weitere grünordnerische Festsetzungen in den Baugebieten ergänzt.

7.3.1 Hecken

Die Grundstückseinfriedungen sollen mit Hecken aus heimischen Gehölzen erstellt werden. Diese linearen Gehölzstrukturen dienen der Vernetzung von Lebensräumen und bieten Kleinlebewesen Nist- und Nahrungsraum.
Gestalterisch stellen sie eine Abwechselung zu den umgebenden baulichen Elementen dar.

7.3.2 Begrünung von Garagenwänden

Garagenwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit einer Fassadenbegrünung und einer entsprechenden Unterpflanzung zu versehen. Diese Maßnahme ermöglicht eine Begrünung von geschlossenen Fassadenteilen, was eine unerwünschte Aufheizung durch Sonneneinstrahlung verhindert und eine ansprechende Gestaltung des Siedlungsbildes erzielt.

7.3.3 Stellplatzbegrünung

Stellplätze, die in der Regel einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sollen durch die integrierten Baumpflanzungen gegliedert werden. Das Blätterdach mindert die negativen Veränderungen des Kleinklimas und wertet die Fläche gestalterisch auf. Der Abstand der Bäume ist so gewählt, dass im Laufe der Entwicklung ein geschlossenes Kro-

nendach entstehen kann. Die Größe der jeweiligen Pflanzfläche resultiert aus dem Mindestbedarf an Wurzelraum der Gehölze. Zudem werden so Anfahrschäden und sonstige mechanische Beeinträchtigungen der Gehölze weitestgehend vermieden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom soll durch die zuständigen Versorgungsträger, die Entsorgung durch die zuständigen Entsorgungsträger sichergestellt werden.

Für die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser wurde ein Konzept erstellt (siehe Punkt 4.2.3, Teil B).

8.1 Alternativen zur konventionellen Einzelbeheizung der neu geplanten Wohn- und Gewerbegebäude

Unter dem Aspekt des Klimaschutzes (CO2-Reduzierung) und der Verringerung der Luftverschmutzung sollen die neu geplanten Wohngebäude des Plangebiets möglichst an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden. Näheres hierzu wird im Teil B, Punkt 4.2.4 ausgeführt.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Zwei der verbliebenen Betriebsgebäude der ehemaligen Zeche Westhausen, der sogenannte Malakowturm und die Lohnhalle, stehen unter Denkmalschutz.. Ein drittes Gebäude, die ehem. Waschkaue, ist 1993 abgebrannt. An dieser Stelle steht heute das Wohn- und Geschäftshaus Bodelschwingher Straße 136.

Malakowturm:

Typischer, sehr massiv konstruierter Schachtturm, erbaut ab 1872. Der Malakowturm der ehem. Zeche Westhausen ist ein gutes Beispiel frühindustrieller Fördertürme. In Anlehnung an feudale Wehrbauten wurde er mit zinnenbekrönten Ecktürmchen und polygonalem Grundriss errichtet.
Seit einigen Jahren versucht ein Privatmann, das Bauwerk in Eigenleistung instand zu setzen.

Lohnhalle:

Backsteinbau, 1906 erbaut. Monumentale Jugendstilfassade mit betont vertikaler Gliederung. Das Gebäude steht leer.

Ein genehmigter Bauantrag zur Umnutzung liegt seit 2002 vor. Geplant sind Läden, Tanzschule, Cafe und Büros.

10. Bergbauliche Einwirkungen

Wegen der Vorgeschichte des Geländes als Zechenstandort wurden entsprechende Hinweise in das Blatt 2 aufgenommen sowie eine Kennzeichnung im Plan vorgenommen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche	15,8 ha
Davon	
Wohnbauflächen	3,7 ha
Gewerbe	5,3 ha
Sondergebiete	1,2 ha
Grün- und Pflanzfl.	1,9 ha
Kirchen	0,6 ha
Straßenflächen	2,1 ha

Zahl der neuen Wohneinheiten : 70-80

12. Kosten

Grunderwerb:	ca. 425.000 €
Straßenbau:	ca. 760.000 €
Öff. Grünanlage:	ca. 10.000 €
Kanalbau:	ca. 1,0 bis 1,5 Mio. €

Es ist beabsichtigt, einen Erschließungsvertrag mit dem zukünftigen Investor abzuschließen, so dass für die Stadt lediglich die o.g. Kanalbaukosten anfallen.

13. Sonstiges

Die Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 1998 (MBl. NW 1998 S. 744) ist Bestandteil der Begründung.

Dortmund, den 25.10.2006

W i l d e
Ltd. städt. Baudirektor