1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 230
- Hohensyburg -

Planbereichsgrenzen: Nordseite Hohensyburgstraße, Südseite Westhofener Straße, nach Süden schwenkend entlang der Ostseiten der Flurstücke 579 und 580 (Landhaus Syburg) verlängert bis zur Syburger Dorfstraße, Nordostseite Syburger Dorfstraße, Südostseite des Grundstückes Syburger Dorfstraße Nr. 33, weiter westlich entlang des Wanderweges unterhalb der Hohensyburg, von dort nach Norden verschwenkend östlich an der Burgruine vorbei zur Westseite der vorhandenen Minigolfanlage, Süd- und Westseite des Grundstückes Hohensyburger Straße Nr. 204, Nordwestseite Hohensyburger Straße bis Haus Nr. 211, entlang der Westseite dieses Grundstückes verlängert bis zum Flurstück 102, Süd- und Westseiten der Flurstücke 102 und 101, Westseite und Nordseite bis zur Hengsteystraße des Flurstückes 100, Südostseite dieser Straße bis unterhalb des Grundstückes Hohensyburgstraße 181 a, die Straße überquerend, Südwestseite der Hengsteystraße bis ca. 70 m westlich des Grundstücks Hohensyburgstraße 169 in Dortmund-Syburg (alle genannten Flurstücke Gemarkung Syburg, Flur 3)
Die genaue Lage der Planbereichsgrenze ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

1. Beschreibung des Planbereichs

Der Planbereich liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes und umfaßt den ursprünglichen Teil des Ortes Syburg und die daran anschließenden südlichen Freiflächen. Der Bereich ist durch die vorhandenen Straßen an das überörtliche Straßennetz angeschlossen und durch die Buslinien 461, 520 und 594 an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Nach Osten, Süden und Westen grenzt der Planbereich an Freiflächen, die nach dem Bundesbaugesetz als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Forstwirtschaft festgesetzt sind. Im Norden grenzt der Planbereich an den im Zusammenhang bebauten (neuen) Ortsteil Syburg.

2. Begründung für die Aufstellung und Ziele der Planung

Die Stadt Dortmund hatte sich, neben einer Reihe von anderen Städten, um die Einrichtung einer Spielbank beworben. Die Spielbankgesellschaft entschied sich für den Standort Dortmund-Hohensyburg, für den sie inzwischen vom Innenministerium NW eine Konzession erhielt.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob das Ziel des Bebauungsplanes - Festsetzung eines Spielcasinos - vertretbar ist. Folgende Sachverhalte sind hierfür maßgebend:

2.1 Verkehrsaufkommen und Erschließung

Nach den Ermittlungen, die auf eine Hochrechnung der Besucherzahlen bestehender Spielcasinos auf die Zahl der Spieleinrichtungen beruht, ergibt sich eine Verkehrsmenge von täglich ca. 2 000 Fahrzeugen mit einer Spitzenbelastung von ca. 250 Fahrzeugen gegen 21.00 Uhr. Die Spitzenbelastung liegt in den Abendstunden. Der errechnete Lärmpegel erfordert passiven Schallschutz an zwei Gebäuden der Syburger Dorfstraße.

...

Die vorhandenen Straßen reichen für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aus, weil eine Überlagerung mit den bestehenden Verkehrs-Spitzenbelastungen nicht erfolgt. Notwendig werden lediglich geringe Um- und Ausbauten innerhalb der vorhandenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Verkehrsflächen.

Die Hohensyburgstraße wird künftig im wesentlichen als Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen und zur geplanten Tiefgarage genutzt. Die Syburger Kirchstraße endet vor dem Parkplatz mit einem Wendehammer und ist von diesem durch Bepflanzung getrennt.

Die Hochrechnung der zu erwartenden Besucherzahl ergibt einen Bedarf von ca. 730 Stellplätzen. Da die Parkzeiten der Casinobesucher sich mit denen der übrigen Besucher des Erholungs- und Freizeitraumes Syburg nicht überschneiden, ist der Bedarf an Stellplätzen gedeckt, wenn zu den vorhandenen ca. 600 Stellplätzen weitere ca. 150 Stellplätze eingerichtet werden, die in der geplanten Tiefgarage vorgesehen sind. Die Bewirtschaftung der Parkplätze erstreckt sich nur auf den südl. Teil der Parkfläche und beschränkt sich auf die Öffnungszeiten des Casinos.

Die anfallenden Schmutzwässer des Casinobetriebes können durch den vorhandenen Kanal der Kläranlage in Westhofen zugeleitet werden.

Der Bau eines Regenwasserspeichers ist erforderlich, um außerordentlich starke Niederschläge vorübergehend aufzufangen.

Von der Belastung durch den Verkehr in den Abenstunden sind evtl. einige Tierarten betroffen, deren Aktivitätsgipfel mit den Verkehrsspitzen zusammenfallen. Geeignete Schutzmaßnahmen müssen deshalb vorgesehen werden. Das Aufstellen von Wildschutzzäunen ist denkbar.

2.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bebauung erfordert das Fällen von ca. 50 Bäumen. Ersatzpflanzungen sind innerhalb und außerhalb des Planbereiches vorgesehen.

Die Auswirkungen der Abgase auf den Naturhaushalt bewegen sich in einer minimalen Größenordnung, die rechnerisch nicht mehr nachweisbar ist.

Durch die Zunahme des Verkehrslärms um max. 3 dB (A) kann es in einem 50 - 60 m breiten Streifen entlang der zusätzlich belasteten Straßen zu einem Verdrängungseffekt bestimmter Tierarten in ruhige Bereiche kommen. Innerhalb des Freiraumbereichs Reichsmark, Klusenberg und Hohensyburg halten sich diese Auswirkungen insgesamt in vertretbaren Grenzen.

Im Gegensatz zur Südseite des Ruhrtales stellt sich der Nordbereich noch als intaktes Landschaftsbild dar. Aus dem bewaldeten Höhenrücken der Hohensyburg ragen Kaiser-Wilhelm-Denkmal und Vincketurm als Merk- und Orientierungspunkte hervor.

Im westlichen Bereich der Hohensyburg wird noch eine gewisse Harmonie zwischen gestalteter Landschaft und den historischen Bauten erreicht. Ostwärts der Wallbegrünung an der Zufahrtstraße wird die Verbindung von den ehemaligen Ruhrterrassen zur Kirche St. Peter jedoch durch die großflächigen, kaum gegliederten Parkplätze unterbrochen. Hier ist das Landschaftsbild bereits erheblich gestört.

Nach den geplanten Festsetzungen wird das Casino in seiner Höhe den First der ehemaligen Ruhrterrassen nicht überschreiten. Allerdings wird das neue Bauwerk durch seine geschlossenere - wenn auch stark gegliederte Form - zu einem dominierenden Blickfang werden. Fassadengestaltung und Materialwahl sind deshalb von besonderer Bedeutung.

Das Landschaftsbild, von der Hohensyburgstraße her gesehen, wird zukünftig von dem geplanten Casinobau und den Parkflächen bestimmt. Durch Staffelung der Baumassen, Gliederung der Parkplätze, Anpflanzungen im Übergangsbereich Parkplatz/Kirche und der Verwendung ortstypischer Materialien, soll erreicht werden, das geplante Casino in Landschaftsbild und Umgebung auf dem Burgberg besser einzufügen.

Das Abrücken des Gebäudes um 10 m von der Hangkante in Richtung Norden, trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes (vom Ruhrtal aus gesehen) bei. Die Dominanz des Casinos auf dem Burgberg wird gemildert. Darüber hinaus trägt das Abrücken erheblich zur Sicherung der Hangkante bei und ermöglicht eine sinnvolle Wegverbindung parallel zum Hang.

Der im Bereich der Parkplätze vorhandene Spielplatz soll auf die Nordseite der Westhofener Straße verlegt werden.

2.3 Erholungsfunktionen und kultureller Bereich

Der Raum Hohensyburg erfüllt intensive (Ausflugsverkehr) und extensive Erholungsfunktionen. Der räumliche Bereich für die intensive Erholung ist gekennzeichnet durch ein reichhaltiges gastronomisches Angebot, Andenkenkioske, dem Aussichtsturm, einer Minigolfanlage und natürlich durch die historischen Anlagen und Bauten. Er wird erschlossen durch entsprechend ausgebaute Straßen und Wege sowie durch ein Angebot von 600 Parkplätzen. Diese Situation besteht zwar in wechselnder Ausprägung, im Grundsatz schon mindestens seit der Einweihung des Kaiser-Wilhelm-Denkmals.

Die Auffassung, die Nähe des Casinos führe zu einer Verfremdung der historischen Situation oder stehe sogar im Gegensatz zur Würde der religiösen Handlungen, die in St. Peter vollzogen werden, ist unter Würdigung bestimmter Wertvorstellungen verständlich. Die Standorte vieler Kirchen in Wohn-, Gewerbe- aber auch in Vergnügungsvierteln oder in Stadtzentren, also inmitten einer Vielfalt unterschiedlich zu bewertender Nutzungen deuten auf eine vielfältige Auffassung zu diesem Problem.

Eine Kirche abseits täglichen Lebens und Lebensäußerung erscheint schwer vorstellbar. Im noch stärkeren Maße gilt dies für das Nebeneinander von Spielbank und historischen Stätten, zumal es hier auch weniger um eine räumliche, sondern mehr um eine ideelle Nachbarschaft geht.

2.4 Folgeentwicklung für den Forfkern Syburg

Der zu erwartende tägliche Besucherstrom könnte zum Ansteigen kommerzieller Nutzungen und damit zu erheblichen Veränderungen im Dorfkern führen. Um dem von vornherein zu begegnen, soll im Bebauungsplan der Bestand nach Art und Maß der Nutzung so festgesetzt werden, daß die jetzige Situation im wesentlichen erhalten bleibt.

Es wurden auch Alternativstandorte für das Casino innerhalb des Planbereichs untersucht. Hierbei hat sich gezeigt, daß eine andere

...

Standortwahl zwar den Ansprüchen an das Landschaftsbild im südlichen Planbereich entgegenkommt, aber allen übrigen Erfordernissen weniger gerecht wird.

Bei der Auseinandersetzung mit den grundsätzlichen Problemen, die sich aus dem Planungsziel - Spielbank - ergeben, zeigen sich folgende Auswirkungen:

- Verhältnismäßig geringe Eingriffe in die Wohnruhe und den Naturhaushalt, die aber durch geeignete Maßnahmen zum Teil ausgeglichen werden können.
- Störung einer teilweise bestehenden extensiven Erholungsfunktion im engeren Bereich der Hohensyburg durch das Anwachsen des Besucherverkehrs.
- Veränderungen des Landschaftsbidldes, die je nach personengebundener Betrachtungsweise als störend, als unerheblich oder sogar insgesamt als positiv bewertet werden könnten.

Angesichts der Vorteile

- einer Gewinnabgabe von etwa 6 Mio DM jährlich,
- der Schaffung von 300 Arbeitsplätzen,
- der Attraktion eines Spielcasinos für die Stadt Dortmund,

erscheinen diese Auswirkungen im gesamtstädtischen Interesse als vertretbar.

3. Planinhalt

Sondergebiet - Spielcasino - gastronomische Betriebe - Mehrzwecksaal -,

Sondergebiet - Hotel - Gaststättengewerbe - ausnahmsweise zulässiges Wohnen -,

Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche und Kindergarten -,

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

Verkehrsflächen,

Private Grünfläche - Hausgärten -,

Tiefgarage und Stellplätze.

4. Bestehendes Planungsrecht

Außenbereich nach § 35 BBauG.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Die 204. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Bebauungsplan Hohensyburg, rechtsverbindlich seit 25.09.70
Festsetzungen:
öffentliche Verkehrsfläche, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft, öffentliche Grünfläche (Parkanlage einschließlich vorhandener Gaststätten und eingegrünter Parkplätze, private Grünflächen (Hausgärten)

...

Verfahrensstand Bebauungsplan Hö 230

Aufstellungsbeschluß	am 13.05.1982
Beschluß zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	am 13.05.1982
Beteiligung der Bürger und Erörterung	vom 17.05.1982 bis 07.06.1982

(noch bestehendes Planungsrecht)

Dieser Beteiligung nach dem BBauG ging im Januar 1982 eine Bürgerinformation voraus.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Mai 1982

5. Städtebauliche Zahlenwerte

öffentliche Verkehrsflächen	4,87 ha
Flächen für die Forstwirtschaft	9,01 ha
Flächen für Gemeinbedarf	0,86 ha
private Grünflächen	2,11 ha
Sondergebiet Spielcasino	1,28 ha
Sondergebiet G, H + W	1,35 ha
	19,48 ha

6. Kosten (Stand 1982)

Nach überschläglicher Ermittlung entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Herstellungskosten:

Stellplätze und Tiefgarage einschl. neuer Pflanzungen	3 500 000 DM
Straßenumbau und -ausbau	750 000 DM
Ausbau des Wanderwegenetzes Aufbau von Wildschutzzäunen	150 000 DM
	4 400 000 DM

7. Bodenordnung

Die Grundstücke sind zum größten Teil im Besitz der Stadt Dortmund, soweit noch Grundstücksflächen erworben werden müssen, soll dieses auf freiwilliger Basis erfolgen. Andernfalls ist nach Teil IV und V des BBauG zu verfahren.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden Menschen sind nicht erkennbar. Die Anwendung des § 13 a BBauG - Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan - entfällt somit.

Dortmund, 18.10.82

Stadtplanungsamt

Günther
Ltd. Städt. Baudirektor