Begründung (Teil A)

zum

Bebauungsplan
HÖ 252 - PHOENIX See
Teilbereich A, Teil I - Seequartier -

Satzungsfassung

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung, Zielsetzungen ... 3
1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Planungsziele ... 3

2. Beschreibung des Projektgebiets ... 4
2.1 Lage des Plangebiets ... 4
2.2 Topographische Situation ... 5

3. Städtebauliche Konzeption ... 5
3.1 Seequartier Hörde ... 5
3.2 Dienstleistungsstandort Südwest ... 6
3.3 Verkehrliche Erschließung ... 6
3.4 Fuß- und Radwegeverbindungen ... 7
3.5 Ruhender Verkehr ... 8
3.6 Freiflächen- und Freiraumkonzeption ... 8

4. Festsetzungen im Bebauungsplan ... 8
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
4.2 Maß der baulichen Nuzung ... 13
4.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche ... 16
4.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 17
4.5 Öffentliche Grünflächen ... 18
4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Grünordnerische Maßnahmen ... 18
4.7 Flächen für Wald ... 19
4.8 Belastungsflächen ... 19
4.9 Gestaltung der baulichen Anlagen ... 19
4.10 Umgang mit Bodenverunreinigungen ... 20

5. Ver- und Entsorgung des Plangebiets ... 21
5.1 Entwässerung des Plangebiets ... 21
5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung ... 21

6. Umweltbericht ... 21

7. Altlasten / Bergbau / Kampfmittel / Grundwasserstände, Drainagen / Methanausgasung ... 24

8. Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude ... 26

9. Immissionsschutz ... 27
9.1 Straßenverkehrsbedingte Schallimmissionen ... 27
9.2 Parkplatzgeräusche ... 31
9.3 Gastronomie- und Freizeitbetriebe ... 31
9.4 Gewerbliche Immissionen ... 32
9.5 Luftverkehrsbedingte Schallimmissionen ... 32
9.6 Luftschadstoffe ... 33

10. Soziale Infrastruktur ... 33
10.1 Kindergarten ... 33
10.2 Schulen ... 33

11. Klimaschutz / Energetische Optimierung ... 34

12. Bodenordnung ... 34

13. Städtebauliche Zahlenwerte ... 35

14. Kosten, Förderung ... 35

1. Anlass der Planung, Zielsetzungen

1.1 Anlass der Planung

Am 28. April 2001 wurde das Oxygenstahlwerk auf Phoenix Ost ausgeblasen und es erlosch die weithin sichtbare Gasfackel über der Hermannshütte. Mit der Schließung der Hermannshütte ging für den Dortmunder Stadtteil Hörde eine mehr als 150-jährige Industriegeschichte zu Ende. Nach der Demontage des Oxygenstahlwerks standen im unmittelbaren Umfeld des Stadtbezirkszentrums Hörde neben den bereits stillgelegten Werksflächen des westlich des Stadtbezirkszentrums gelegenen ehemaligen Hüttenwerks Phoenix West weitere ca. 100 ha ehemaliger Industriefläche für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Diese Flächen sollen dem Stadtteil für neue Nutzungen ‚zurückgegeben', mit urbanen Qualitäten entwickelt und wieder erlebbar gemacht werden.

Zukunftsstandort PHOENIX

Die Stadt Dortmund nutzt den Strukturwandel in der Region als Chance für die Stadtentwicklung. Die Schaffung neuer, zukunftssicherer Arbeitsplätze, die ökologische Aufwertung und die Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung sind die wichtigsten Zukunftsaufgaben für die Stadt. Die Vitalisierung altindustrieller Standorte ist dabei eine bedeutende städtebauliche Aufgabe, um die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Stadt und der Region zu sichern.

Der Zukunftsstandort PHOENIX mit seinen westlichen und östlichen Teilflächen ist eines der herausragenden Projekte, die für die Bewältigung der oben genannten Aufgaben und somit für die Zukunft der Stadt stehen. Dem Projekt liegt ein ganzheitliches städtebauliches Konzept mit einem Wirtschafts-, Arbeits-, und Lebensraum der kurzen Wege zu Grunde. Die Stadt will ihren Bewohnern mit dieser Maßnahme ein attraktives Arbeits-, Wohn- und Lebensumfeld mit großer kultureller Vielfalt bieten.

Die ehemaligen Werksgelände der Standorte Phoenix West und Phoenix Ost befinden sich in zentraler Lage der Stadt Dortmund im Stadtteil Hörde, sind verkehrstechnisch gut angebunden und liegen zudem in einer städtebaulich und landschaftlich reizvollen Situation, die günstige Voraussetzungen für eine Entwicklung mit nachindustriellen Nutzungen bietet.

Dabei soll das Zusammenspiel des technologieorientierten Gewerbeparks auf PHOENIX West mit den hochwertigen Wohn-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Projektes PHOENIX See ein attraktives Standortangebot für die neuen wissensbasierten Dienstleistungsbranchen und ihre Beschäftigten bieten.

1.2 Planungsziele

Zentrale Leitidee zur Wiedernutzung des ehemaligen Werksgeländes Phoenix Ost ist die Realisierung eines Stadtsees, dem PHOENIX See mit einer Gewässerlandschaft (See und renaturierte Emscher) von ca. 34 ha. Durch die geplante städtebauliche Entwicklung der an den PHOENIX See angrenzenden neuen Baufelder soll die in Folge der Werksschließungen geminderte ökonomische Tragfähigkeit des Stadtteils für eine zukünftig prosperierende Entwicklung des Hörder Stadtteilzentrums als Versorger und Dienstleister wiederhergestellt werden.

Die mit dem PHOENIX See und den angrenzend geplanten Bauflächen neu definierten Standortqualitäten bieten für den Hörder Stadtbezirk und sein Zentrum die Chance, neue stabile Nutzergruppen anzuziehen und verloren gegangene Nutzerfrequenzen und Kaufkraft zurück zu gewinnen. Die mit der Stadtentwicklung entstehenden neuen Qualitäten (Gewässerlandschaft, Seequartier, hochwertige Wohnquartiere am Nord- und Südufer, Freiraumangebote etc.) schaffen die Grundlage, dass der Stadtbezirk Hörde und sein Zentrum wieder zu einem ‚starken Stück' Dortmund werden und ihre bedeutende Position in der Gesamtstadt aus der Vergangenheit in die Zukunft fortschreiben können.

2. Beschreibung des Projektgebiets

2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252 umfasst mit den Teilbereichen A, B und C im Wesentlichen sämtliche Flächen der ehemaligen Hermannshütte. Darüber hinaus sind auch die unmittelbar an den Standort angrenzenden Übergangsbereiche zur Faßstraße, der Weingartenstraße, der Straße ‚Am Remberg', der Kohlensiepenstraße und der Meinbergstraße sowie der Schüruferstraße und der Hermannstraße Gegenstand des Bebauungsplans Hö 252.

Der ca. 22,49 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252, Teilbereich A -Seequartier- besteht aus zwei Bereichen (Teil I und Teil II). Teil II wird in einem separaten Verfahren weitergeführt und ist daher nicht Bestandteil dieses Verfahrens und dieser Begründung.

Der ca. 20,10 ha große Bereich des **Teil I** grenzt unmittelbar östlich an das Hörder Stadtteilzentrum an. Im Westen wird der Bereich von der Faßstraße zwischen der Emscherbrücke und der Hörder Bugstraße begrenzt. Im Weiteren verläuft die Grenze in östlicher Richtung südlich der Hörder Burgstraße bis zur Hörder Burg, südlich entlang der westlichen Begrenzung des Hörder Burgplatzes und der Planstraße K (Hörder-Bach-Allee) und nördlich der geplanten Fußgängerzone (Rudolf-Platte-Weg) bis zur Hermannstraße. Die südliche Grenze des Bereiches Teil I verläuft entlang der Hermannstraße einschließlich einer Bautiefe nordwestlich der Kreuzung der Hörder Bahnhofstraße mit der Hermannstraße. Die nördliche und östliche Grenze folgen der Böschungsoberkante der offengelegten Emscher sowie des Seeufers oder der Seeuferkante des PHOENIX Sees. Entlang der Planstraße N (Hans-Tombrock-Straße) knickt der Geltungsbereich in Richtung Süden hin zur Hermannstraße ab.

Außerdem umfasst der Planbereich für den Teilbereich A eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 850, Flur 5 in der Gemarkung Grevel in Dortmund Scharnhorst, die im Bebauungsplan als Fläche für Wald (Ersatzaufforstung) festgesetzt ist.

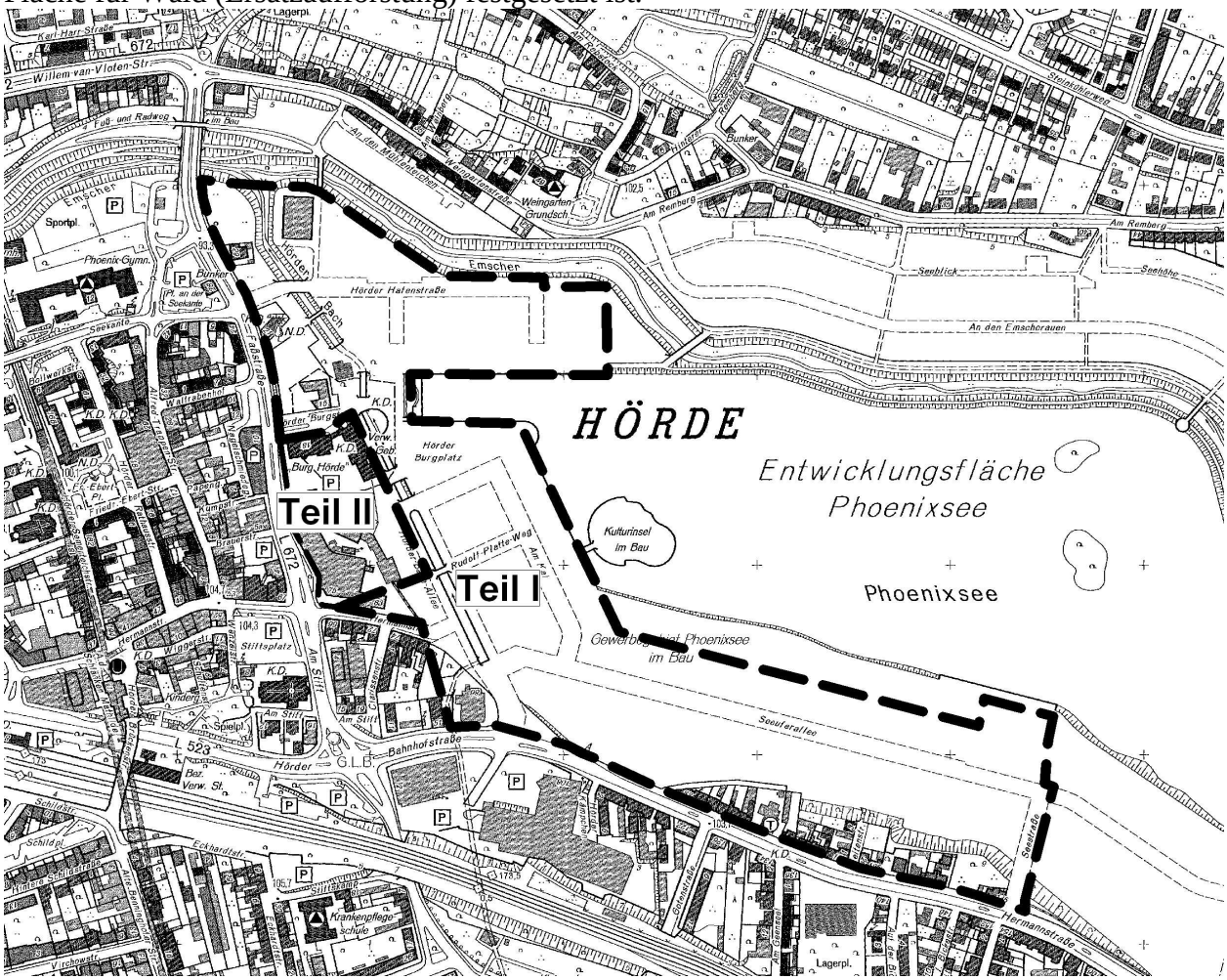


Abb. 1: Bebauungsplan Hö 252, Teilbereich A, Teil I - Seequartier -

2.2 Topographische Situation

Der historische Kern des Stadtbezirks Hörde liegt südlich der Emscher. In nördliche Richtung steigt das Gelände zum Teil relativ steil in Richtung der Dortmunder Gartenstadt an. Nach Süden ist die Steigung stetig, aber weniger steil.

Im Zuge der Industrialisierung wurde die ursprüngliche Talaue der beiden hier zusammenfließenden Gewässer Emscher und Hörder Bach aufgefüllt und mit den früheren Industrieanlagen bebaut. Die Verrohrungen sind mittlerweile entfernt und die Gewässer fließen wieder in einem Bach- bzw. Flussbett.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Seequartier Hörde

Wasser übt eine besondere Anziehungskraft auf Menschen aus und ist zudem eine der begehrtesten Standortqualitäten für Wohnen, Arbeiten sowie Erholen. Die Realisierung des PHOENIX Sees ist daher ein wesentlicher Bestandteil und auch die wichtigste Voraussetzung für die gewünschte dynamische Entwicklung des Stadtteils Hörde und der benachbarten Stadtteile. Darüber hinaus bildet der PHOENIX See für die Stadt Dortmund einen neuen Kristallisationspunkt mit zahlreichen wasser- und freizeitbezogenen Nutzungen. Durch die Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan PHOENIX See fixierten räumlichen und funktionalen Ziele wird die Standortgunst des Stadtbezirks Hörde, aber auch der gesamten Stadt Dortmund als attraktiver Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort nachhaltig gestärkt.



Abb. 2: Städtebaulicher Rahmenplan, Februar 2012

Gemäß städtebaulichem Rahmenplan soll sich das Hörder Stadtteilzentrum über die Faßstraße in östlicher Richtung bis zur Hörder Burg und der Wasserkante erweitern. Hier soll im Nahbereich des Hörder Zentrums in einer attraktiven und städtisch geprägten dichten Baustruktur eine zentrenrelevante Nutzungsmischung mit den Funktionen Dienstleistung, Büro- und Verwaltung, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen, Hotellerie und Wohnen und eingeschränkt auch Einzelhandel

realisiert werden. Die Hörder Burg, das Restaurant ‚Zum Treppchen', die ‚Villa Tull' sowie das ehemalige Magazingebäude werden in die städtebauliche Konzeption integriert.

Das neue Seequartier soll bis auf die für die Erschließung erforderliche Straßenverbindungen vorwiegend den Fußgängern vorbehalten sein (Hafenplatz, Fußgängerzone, Seepromenade). Um das Hafenbecken wurde - der historischen Hörder Burg vorgelagert – bereits eine attraktive neue Platzsituation mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Möglichkeiten für Sonderveranstaltungen, wie z. B. Sommerfeste, Weihnachtsmarkt und sonstige Marktveranstaltungen geschaffen. Nördlich und südlich des Hafenbeckens ist unmittelbar angrenzend an die Hafenpromenade eine Bebauung geplant, die für gastronomische Nutzungen prädestiniert ist.

Von der Hermannstraße im Süden des Seequartiers führt ein großzügig gestalteter Straßenraum (Planstraße K / Hörder-Bach-Allee) zum Hafenplatz. In dieser Achse wird auch der offengelegte Hörder Bach durch das Seequartier geführt. Im Bereich des Magazingebäudes und der hier entstandenen Emscheraue öffnet sich die Bebauung zugunsten von Grünflächen.

Östlich der Faßstraße entsteht mit dem Rudolf-Platte-Weg und den hier im Erdgeschoss geplanten Geschäften insbesondere eine Erweiterung der heute westlich der Faßstraße bestehenden Geschäftsstraße (Hermannstraße). Die neue Fußgängerzone ist Bestandteil eines Fußgängerbereichs, der sich um das neue Hafenbecken und die westliche Seekante erstreckt. Während entlang der Hörder-Bach-Allee und nördlich des Hafenbeckens eine überwiegend geschlossene Bebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden entstehen soll, ist unmittelbar angrenzend an die Kaipromenade eine offene, aber gleichwohl urbane Bebauung geplant.

3.2 Dienstleistungsstandort Südwest

Östlich angrenzend an das Seequartier sind nördlich der Phoenixseestraße vorrangig die Nutzungen Dienstleistung und Wohnen vorgesehen. Südlich der Phoenixseestraße können in zentrumsnaher Lage Nutzungen aus den Bereichen Verwaltung, Büro und Dienstleistung sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen (z. B. Freizeitgewerbe) realisiert werden.

An die Sondergebiete grenzt östlich das Wassersportzentrum mit der Wasserrettungsstation an. Der zum PHOENIX See orientierte und an einer öffentlichen Platzfläche gelegene Komplex ist neben den in den Obergeschossen vorgesehenen Wohnungen als Stützpunkt für sportliche Aktivitäten (Vereins- und Schulsport) vorgesehen. Aufgrund seiner zentralen Lage am See ist er darüber hinaus für gastronomische Nutzungen interessant. Zudem erfolgt hier westlich angrenzend der Zugang für die Wasserrettungsdienste.

Da dieser Standort einen besonderen Bezug zu den wassersportlichen Möglichkeiten aufweist, sind hier als Ausnahme auch Einzelhandelsangebote aus der Branche 'Sport und Camping' mit dem Sortiment 'Sportartikel' zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf 799 m^2 nicht überschreiten, da die zugeordneten Geschäfte ausschließlich auf den lokalen Bedarf abstellen.

Zur Umsetzung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten ist der Bereich als Sondergebiet (SO 4) mit der Zweckbestimmung ‚Zentrum für Wassersport/Wasserrettungsstation PHOENIX See' festgesetzt worden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Entwicklungsfläche ist mit den vorhandenen öffentlichen Straßen gut eingebunden in das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Dortmund und das überregionale Straßennetz des Bundes: Über die Faßstraße besteht eine direkte radiale Anbindung zur Dortmunder Innenstadt und die B1/A40 sowie den weiter südlich gelegenen Stadtteilen Benninghofen, Loh, Höchsten und Berghofen. Mit dem südlich der Entwicklungsfläche vorhandenen Straßenzug Schüruferstraße, Hermannstraße, Hörder Bahnhofstraße ist zudem eine gute Verbindung zu den Stadtteilen Schüren und

Aplerbeck sowie PHOENIX West vorhanden. Die östlich der Entwicklungsfläche bestehenden Verkehrsanbindungen an die B 236 erschließen darüber hinaus das überregionale Straßennetz.

Die mit dem Projekt PHOENIX See entstandenen neuen Erschließungsstraßen sind an mehreren Stellen in das bestehende Straßennetz eingebunden. Die mit der Gesamtkonzeption PHOENIX See verbundenen funktionalen und baulichen Änderungen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Verkehrsaufkommen umfangreich untersucht (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 01/2005, 5/2012). Dabei wurde das bestehende Verkehrsaufkommen zunächst analysiert und für das Prognosejahr 2015 simuliert, welche verkehrlichen Änderungen im Verkehrsnetznetz ohne und mit der Anlage des PHOENIX Sees (Planfall) verbunden sind.

Bei der Prognose mit See liegt das gesamte tägliche Verkehrsaufkommen (Quell- und Zielverkehr) aus den geplanten Nutzungen rund um den PHOENIX See an einem Wochentag bei ca. 21.000 Kfz-Fahrten. Hierbei ist das werktägliche Verkehrsaufkommen durch die nicht- kommerzielle Freizeitnutzung bereits enthalten. Das Besucheraufkommen liegt an normalen Werktagen bei 2.500 bis 3.000 Besuchern aus der Stadt und der Region, während an Spitzentagen (sonnige Sommerwochenenden oder spezielle Veranstaltungen) mit 15.000 bis 25.000 Besuchern zu rechnen ist. Auf Basis dieser Werte wurde ein Stellplatzkonzept (Stadt Dortmund -Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Dortmund 01/2007) erstellt.

Die Anbindung der nördlich des Hafenbeckens gelegenen Baufelder für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Faßstraße in Fortsetzung der bestehenden Straße ‚Seekante' über die Hörder Hafenstraße. Das südliche Seequartier und das Sondergebiet Südwest werden über die Hermannstraße und die Hörder-Bach-Allee angebunden. Im Seequartier bildet eine Schleife aus der Hörder-Bach-Allee und der Straße Am Kai die Haupterschließungsspange. Um die westlich der Hermannstraße bereits vorhandene Fußgängerzone bis an den See zu verlängern, wurde ein Teilabschnitt der Hermannstraße überplant und wird jetzt wie die Clarissenstraße über die Hörder-Bach-Allee in das neue Verkehrsnetz eingebunden.

Die im östlichen Plangebiet gelegenen Sondergebiete sind zentral durch die Phoenixseestraße erschlossen. Diese Straße verbindet zukünftig zudem das Seequartier mit den geplanten Wohngebieten im östlich angrenzenden Teilbebauungsplan C - Südufer -. Über die Hans-Trombrock-Straße ist das Sondergebiet direkt an die Hermannstraße angeschlossen.

Bis auf wenige Ausnahmen wurden alle öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet bereits neu angelegt. Im Bebauungsplan sind die Aufteilung der öffentlichen Straßen, die Parkplätze sowie die Baumstandorte nachrichtlich eingetragen.

3.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Im Planbereich wurde ein durchgängiges Wegenetz, bestehend aus Fuß- und Radwegen sowie öffentlichen und autofreien Plätzen, angelegt und mit den Wegen am PHOENIX See, an der Emscher und den angrenzenden Wegebezügen verknüpft. Im östlichen Plangebiet wurden zwei neue Fußwegeverbindungen zwischen der Hermannstraße und dem Seeufer realisiert. Darüber hinaus wurde westlich des Sportstützpunktes eine Seezufahrt realisiert, über die der See sowie der Sportstützpunkt für die Wasserrettung und den An- und Abtransport der Boote angefahren werden können. Östlich des Magazingebäudes wurden zwei Fuß- und Radwege mit neuen Brücken über die offengelegte Emscher gebaut.

Um die Belange von bewegungseingeschränkten Menschen in der städtebaulichen und verkehrlichen Planung berücksichtigen zu können, erfolgte eine enge Abstimmung mit dem ‚Behindertenpolitischen Netzwerk'. Hierdurch wurden im Planbereich die Wege hinsichtlich ihrer Vernetzung optimiert und Längsneigungen im Hinblick auf die angestrebte Barrierefreiheit minimiert.

3.5 Ruhender Verkehr

Aufbauend auf dem durch die städtebauliche Rahmenplanung definierten Nutzungskonzept und dem hierfür erarbeiteten Freizeitgutachten (Planungsgemeinschaft grünplan u. a., 2005) ist für das Gesamtprojekt PHOENIX See der öffentliche Parkplatzbedarf für die Seebesucher ermittelt und ein übergreifendes Parkraumkonzept erarbeitet worden (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 2007). Die öffentlichen Parkplatzanlagen sind für die Besucher des PHOENIX Sees konzipiert und dementsprechend an günstigen Zugangsstellen zum See (z. B. zwischen der Hörder Hafenstraße und der offengelegten Emscher sowie entlang der Straßen) lokalisiert worden. Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Nutzer oder Bewohner der Gebäude sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Nach Realisierung sämtlicher Bauvorhaben besteht gemäß Gutachten ein Stellplatzbedarf von ca. 500 Stellplätzen. Der Bebauungsplan sieht dementsprechend einen Standort zwischen Hermannstraße und Phoenixseestraße zur Realisierung eines Parkhauses vor. Es kann werktags von Beschäftigten und Besuchern des Einzelhandels und der Gastronomie genutzt werden und am Wochenende für die Besucher des Sees, für Veranstaltungsbesucher oder die Gäste der geplanten gastronomischen Einrichtungen zur Verfügung stehen.

3.6 Freiflächen- und Freiraumkonzeption

Das Seequartier wird durch urbane Weg-Raumabfolgen geprägt (Fußgängerzonen, Plätze, Wege und Promenade). Im Zusammenhang mit den offen geführten Gewässern (Hörder Bach und Emscher) bestehen ergänzende, eher landschaftlich geprägte bzw. freiraumbezogene Grünstrukturen, die das städtische Quartier mit dem weiteren Umfeld für Fußgänger und Radfahrer verbinden.

Durch die Offenlegung des Hörder Bachs ist zwischen dem Kreuzungsbereich Phoenixseestraße / Hörder-Bach-Allee bis zur Mündung des Hörder Bachs in die Emscher eine Grün- und Gewässerachse realisiert worden. Sie ist im südlichen Abschnitt entlang der Hörder-Bach-Allee als urbanes Gewässer gestaltet und wird im nördlichen Abschnitt zwischen der Hörder Hafenstraße und der Emschermündung vor allem durch landschaftsbezogene Elemente wie Baum- und Strauchgruppen geprägt.

Zur Gestaltung und Gliederung der öffentlichen Plätze wurde zwischen der ‚Villa Tull' und dem Hafenbecken ein Platanen-Karree angelegt. Ergänzend sind um das Hafenbecken und die Kaipromenade gliedernde Baumgruppen gepflanzt. In den öffentlichen Straßen wurden zahlreiche Straßenbäume gepflanzt.

Zwischen der Faßstraße und dem Hörder Bach wurde eine öffentliche Grünfläche (G 15) als Auftakt und grünes Entree mit Wiesenflächen und Baumgruppen angelegt. Östlich angrenzend an den Hörder Bach wird das Freiraumkonzept durch zwei weitere öffentliche Grünflächen ergänzt. Auf der östlich des ehemaligen Magazingebäudes gelegenen Fläche wurde ein öffentlicher Spielplatz Typ A / B realisiert, der den ermittelten Spielflächenbedarf für das nördliche Umfeld des Sees deckt. Östlich der Keltenstraße ist südlich des Sees eine bereits vorhandene Spielplatzfläche als weitere öffentliche Grünfläche (G 12) mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Typ B) festgesetzt worden.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechend der bestehenden und der geplanten Nutzungen Kerngebiete, sonstige Sondergebiete und Allgemeine Wohngebiet ausgewiesen.

Kerngebiet (MK)

Das neue Seequartier erweitert die Hörder Innenstadt bis an den PHOENIX See und prägt zukünftig entscheidend deren Gestalt und Anziehungskraft. Gemäß städtebaulichem Rahmenplan ist öst-

lich der Faßstraße die Errichtung eines neuen, städtisch geprägten Quartiers mit einem belebenden Nutzungsmix von Dienstleistungen, Verwaltung, kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnen geplant. Um diesen städtebaulichen Funktions- und Nutzungszusammenhang herstellen zu können, wird beidseits des Rudolf-Platte-Weges ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der Unterbringung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe Flächengröße im Erdgeschoss mit max. 799 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettbüros,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss.

Einkaufen im Seequartier – Konzentration auf ‚frequenzstarke' Lagen

Durch planerische Maßnahmen soll gesichert werden, dass sich das Hörder Stadtbezirkszentrum unter Beachtung der postindustriellen Rahmenbedingungen und den auf den Flächen PHOENIX West und PHOENIX See geplanten neuen Nutzungsstrukturen optimal entwickeln kann. Dementsprechend soll das Seequartier das heutige Hörder Zentrum in seiner Nutzungsstruktur ergänzen und stärken. Gleichzeitig muss auch sichergestellt werden, dass im heutigen Zentrum keine relevante Verschiebung zu Lasten der bestehenden Einzelhandelsstrukturen entsteht.

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Hörder Zentrums und dessen Entwicklungsperspektive mit dem PHOENIX Projekt zu ermitteln, wurde eine Einzelhandelsuntersuchung durch das Stadtbezirksmarketing Hörde beauftragt (CIMA, 2008). Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass mit der Umsetzung des PHOENIX Projektes erhebliche positive Effekte für das Hörder Zentrum zu erwarten sind. Bzgl. der Entwicklung der Einzelhandelsflächen und den mit dem PHOENIX Projekt gegebenen Entwicklungen werden grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel gesehen.

Auf der Basis des Masterplans Einzelhandel, des Einzelhandelsgutachtens und der Vorgaben des Konsultationskreises Einzelhandel wurde im Seequartier eine Flächenerweiterung der Verkaufsfläche bis ca. 3.000 m² als verträglich für die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen eingestuft. Aufgrund dieser Empfehlungen erfolgen im Bebauungsplan eine Beschränkung der Verkaufsflächen sowie eine räumliche Steuerung der Verkaufsflächenentwicklung. Dabei ist es räumliches und funktionales Ziel, die in der westlichen Hermannstraße vorhandene Fußgängerzone über die Faßstraße hinaus in Richtung der Seepromenade zu verlängern. Die neuen Einzelhandelsnutzungen sollen im Erdgeschoss beidseits des Rudolf-Platte-Weges angesiedelt werden. Die räumliche Zuordnung der Einzelhandelsflächen ist zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan fixiert. Durch die Festsetzung einer für die Verkaufsfläche zulässigen Nutzungstiefe von maximal 12,0 Metern und eine ausschließlich zulässige Lage im Erdgeschoss werden die Vorgaben des Konsultationskreises Einzelhandel bzgl. der Verkaufsflächenobergrenze planungsrechtlich umgesetzt.

In den Kerngebieten ist großflächiger Einzelhandel generell unzulässig, da großflächige Warenhäuser, Supermärkte und Discounter an diesem Standort zentrenschädlich für das Hörder Stadtteilzentrum sind. Zudem würde bereits durch eine Ansiedlung von wenigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben die maximal zulässige Verkaufsfläche vollständig ausgeschöpft, so dass die zur Belebung des Seequartiers angestrebte Kleinteiligkeit der Einzelhandelsnutzungen nicht umgesetzt werden könnte. Die Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes darf im Kerngebiet maximal 799 m² betragen. Die für die Betriebe erforderlichen Lagerflächen und Nebenräume sind ergänzend auch außerhalb der für die Verkaufsflächen vorgesehenen Bereiche zulässig.

Wohnen im Seequartier

Um entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ein ‚Rund um die Uhr' lebendiges Stadtquartier zu ermöglichen, sind neben Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen auch Wohnnutzungen im Seequartier vorgesehen. Wohnungen sind in den Kerngebieten deshalb ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Entlang der Faßstraße sind verkehrsbedingt Wohnnutzungen in einer Tiefe von 15,0 m aus Immissionsschutzgründen (Schall-, Staub- und Luftschadstoffbelastungen) nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft jedoch nur einen kleinen unmittelbar an die Faßstraße angrenzenden Teilbereich des Kerngebietes.

Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten

Aufgrund des störenden Zielverkehrs und der daraus resultierenden Schallimmissionen sind Tankstellen innerhalb der Kerngebiete unzulässig. Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Bordelle sind aufgrund der regelmäßig zu beobachtenden ‚trading-down-Effekte', hervorgerufen durch Lärmbelästigungen sowie Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes - insbesondere durch eine mögliche Konzentration der genannten Einrichtungen - ebenfalls unzulässig. Zudem können von den genannten Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden und zu einer Milieuveränderung des Umgebungsbereichs führen. Eine derartige Entwicklung ist mit den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt werden, grundsätzlich nicht vereinbar.

Sonstige Sondergebiete

Die im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete sind zu großen Teilen als Standort für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Investoren finden einen attraktiven Standort, der sich neben seiner unmittelbaren Nähe zum See auch durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Nähe zum Hörder Zentrum und die Dortmunder Innenstadt auszeichnet. Das angestrebte Nutzungsprofil unterscheidet sich von einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO, von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Es werden daher für diesen Abschnitt sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt. Wesentlicher Grund für die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist der nahezu vollständige Ausschluss der spezifisch kerngebietstypischen Einzelhandelsnutzungen. Die besondere Zweckbestimmung der einzelnen Teilgebiete wird wie folgt definiert:

Sondergebiet 1 (SO 1) Dienstleistungs-, Gastronomie-, Hotel- und Wohnstandort

Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs-, Gastronomie-, Hotel- und Wohnstandort' sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Wettbüros,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss,
- Einzelhandel in den in der Planzeichnung festgesetzten Verkaufsflächen (jeweils 150 m²).

Hiervon abweichend sind im Sondergebiet 1* (SO 1*) – es handelt sich hierbei um die Tull Villa– Wohnnutzungen unzulässig, da in diesem prominent am Burgplatz gelegenen Gebäude keine ausschließlich privatisierte Nutzung, sondern eine öffentlich nutzbare Einrichtung wie z. B. eine kulturelle Nutzung vorgesehen ist.

Im Sondergebiet 1** (SO 1**) sind Wohnnutzungen in allen Geschossen zulässig, da hier aufgrund der vom Rudolf-Platte-Weg abgewandten Lage die Erdgeschosszonen nicht zwingend für Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen vorgehalten werden sollen.

Im Sondergebiet 1*** (SO 1***) – es handelt sich um die denkmalgeschützte Hörder Burg – sind hingegen keine Wohnnutzungen und keine sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zulässig, da hier aus stadtfunktionalen und städtebaulichen Gründen eine zumindest halböffentliche Nutzung (z. B. Hotel, Tagungsräume) angesiedelt werden soll.

Einzelhandel im Sondergebiet 1

Die auf dem Masterplan Einzelhandel, dem Einzelhandelsgutachten und den Empfehlungen des Konsultationskreises Einzelhandel basierende Flächenbeschränkung und -zuordnung wurde noch einmal ergänzend untersucht. Im Zuge der Untersuchung (Naber, 05/2010 und 07/2010) wurde anhand von Erfahrungswerten in ähnlichen Lagen festgestellt, dass die im Rudolf-Platte-Weg ausgewiesenen MK-Flächen vermutlich nur zu ca. 54 % als Einzelhandelsflächen genutzt werden und die verbleibenden 46 % auf andere Nutzungsarten wie gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen und/oder Hauseingänge etc. entfallen.

Um neben dem Rudolf-Platte-Weg die Bildung eines weiteren Einzelhandelsschwerpunktes zu verhindern, gleichzeitig aber eine Auflockerung der Nutzungen in den Erdgeschoßen zu fördern, wurden auf der Grundlage der genannten Gutachten die Verkaufsflächen auf weitere geeignete Standorte im Seequartier verteilt und entsprechend im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Gemäß der angestrebten kleinteiligen Geschäftsstruktur sind an den jeweiligen Standorten ausschließlich Geschäfte mit maximal 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet 1* (SO 1*) sind aufgrund der hier vorgesehenen kulturellen Nutzung zudem in einem geringen Umfang (maximal 50 m²) Verkaufsflächen für Musikinstrumente und Musikalien vorgesehen.

Sondergebiet 2 (SO 2) ‚Dienstleistungs- und Wohnstandort‘

In dem südlich an den Seepark Südwest angrenzenden Sondergebiet 2 (SO 2) ‚Dienstleistungs- und Wohnstandort‘ sind auf der Grundlage der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungsmischung sowie der exponierten Lage am südlichen Seeufer die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss (Bezugsebene Straße),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) aus den vorgenannten städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen sowie aufgrund der Zielsetzung, die Einzelhandelsnutzungen auf die Fußgängerzone zu konzentrieren, unzulässig.

Sondergebiet 3 (SO 3) ‚Dienstleistungs- und Gewerbestandort‘

Im Sondergebiet 3 (SO 3) mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Dienstleistungs- und Gewerbestandort' sind auf der Grundlage der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungsmischung sowie der Nähe zu den südlich angrenzenden Wohnlagen die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Parkhaus (Tief- oder Hochgarage),
- Wohnungen im obersten Geschoss.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Sondergebietes 3 (SO 3) aus den bereits beschriebenen städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen unzulässig.

Sondergebiet 4 (SO 4) Zentrum Wassersport / Wasserrettungsstation

Das Sondergebiet 4 mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Zentrum Wassersport / Wasserrettungsstation’ gliedert sich in die Gebiete SO 4 und SO 4*. In dem an der Phoenixseestraße gelege-

nen Sondergebiet 4 (SO 4) sind aufgrund der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungen, der unmittelbar nördlich angrenzenden Wassersportanlagen (u. a. Slipanlage sowie Stege und Liegeplätze für Segel- und Ruderboote) sowie der verkehrsgünstigen Lage am Knotenpunkt Phoenixseestraße/Hans-Tombrock-Straße die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnen ab dem 1. Obergeschoss,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Straßenimbissbetrieben,
- Handwerks- und Gewerbebetriebe mit der Ausrichtung ‚Bootsbau, Herstellung von Bootszubehör',
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen, Bordellen und Wettbüros,
- Wasserrettungsstation, Anlagen für wasserwirtschaftliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind aufgrund der geplanten und zum Teil bereits realisierten Wassersportanlagen Läden der Branche ‚Sport und Camping' mit dem Sortiment Sportartikel gemäß Dortmunder Sortimentsliste. Die Verkaufsfläche ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig und darf eine maximale Größe von 799 m² haben.

Im Sondergebiet 4* sind abweichend vom SO 4 aufgrund der exponierten Lage und der kleineren überbaubaren Fläche die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ab dem 2. Obergeschoss (Bezugsebene See),
- Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Straßenimbissbetrieben,
- Anlagen für wassersportliche und wasserwirtschaftliche Zwecke.

Sondergebiet 5 (SO 5) Dienstleistung und Autohaus

Im Sondergebiet 5 (SO 5) mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dienstleistungs- und Autohausstandort' sind aufgrund der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Nutzungsmischung, der exponierten Lage am Knotenpunkt Hermannstraße/Hörder-Bach-Allee sowie der heute bereits bestehenden Nutzungen zukünftig die folgenden Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge und KFZ-Zubehör,
- KFZ-Werkstatt sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Hermannstraße wird bis angrenzend an die Neubebauung östlich von Fuß- und Radweg M1 ein ‚Allgemeines Wohngebiet'(WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Diese Festsetzung erfolgt zum Erhalt des vorhandenen Gebietscharakters, der sich durch ein gewachsenes Nebeneinander von Wohnen und sonstigen Nutzungen auszeichnet (Gewerbebetriebe, Läden und Gaststätten), wobei das Wohnen vor allem in den Obergeschossen überwiegt. Die Wohnfunktion soll aus städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen in diesem Bereich langfristig gesichert werden. Während die vorhandenen Geschäfte Bestandsschutz genießen (Sicherung über eine standort- und nutzungsbezogene Festsetzung), soll hier zusätzlicher Einzelhandel gemäß Masterplan Einzelhandel generell ausgeschlossen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen teilweise unzulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind aus verkehrlichen Gründen unzulässig, da diese Nutzungen regelmäßig einen hohen Stellplatzbedarf auslösen, der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes aufgrund der beengten räumlichen Situation nicht nachgewiesen werden kann. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind kein Bestandteil des Bebauungsplans, da neben dem großen Flächenbedarf von gartenbaulichen Nutzungen regelmäßig störende Schallemissionen durch Landmaschinen und Bewässerungspumpen sowie Geruchsbelästigungen durch organische Düngemittel und sonstige Spritzmittel ausgehen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ebenfalls kein Bestandteil des Bebauungsplans, da von Tankstellen und von den mit dem Tankstellenbetrieb einhergehenden Verkehrsbewegungen regelmäßig ebenfalls ein großes Störungspotenzial ausgeht. Zudem können je nach Betreibermodell und Organisationsform die Schallemissionen aus dem Tankstellenbetrieb auch in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auftreten, was aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen nicht mit den im Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen verträglich ist.

Vorhandene Tankstelle - Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Auf dem Grundstück Nr. 786 und Flur 5, Gemarkung Hörde, Hermannstraße 107, befindet sich eine Tankstelle mit einer Werkstatt sowie einer Waschanlage. Die Tankstelle liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bereits heute von Wohngebäuden und Wohnnutzungen in gemischt genutzten Gebäuden umgeben. Die Tankstelle hat zwischen 06:00 Uhr und 22:30 Uhr geöffnet, wobei die Waschanlage (eine Waschbox) und die Werkstatt lediglich tagsüber zwischen 08:00 Uhr und 18:30 Uhr geöffnet haben.

Aufgrund der in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen sowie der mittel- und langfristig geplanten Nutzungsstruktur (Wohnen, kleinere Gastronomieeinrichtungen, kleinere Gewerbebetriebe, Büronutzungen) sind weitere Tankstellen aufgrund der üblicherweise mit dem Tankstellenbetrieb verbundenen Schall- und Geruchsemissionen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ohne eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen hätte – zumindest ohne die vorgesehene Fremdkörperfestsetzung – zur Folge, dass die im Gebiet vorhandene Tankstelle zwar noch Bestandsschutz genießen würde, über den aktuellen Bestandsschutz hinaus jedoch keine Möglichkeiten für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen hätte.

Um der genehmigten Tankstelle auch langfristig eine wirtschaftliche Perspektive über den Bestandsschutz hinaus ermöglichen zu können, wird die Tankstelle inklusive der angegliederten Waschanlage und der Werkstatt deshalb per ‚anlagenbezogener Fremdkörperfestsetzung' gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO als ‚Fremdkörper' innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

Durch diese anlagenbezogene Festsetzung sind über den Bestandsschutz hinausgehende Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Tankstelle auch zukünftig zulässig.
Gemäß des 'planerischen Verbesserungsgebots' ist bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zu gewährleisten, dass eine Verbesserung gegenüber den heute genehmigten Immissionsbegrenzungen eintritt. Diese Verbesserung ist im Rahmen der anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren und / oder im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie z. B. entlang der Phoenixseestraße durch eine maximale Traufhöhe bestimmt. Aufgrund des durch diese Festsetzungen definierten ‚städtebaulichen Rahmens' wurde auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) verzichtet. Über die festgesetzten Werte soll für das Gebiet ein hinreichend definierter Standard

vorgegeben werden, um den einzelnen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit in einem eindeutig definierten städtebaulichen Rahmen einzuräumen.

Grundsätzlich gilt, dass entlang der Haupterschließungsstraßen eine höhere bauliche Ausnutzung möglich sein soll, als in den zurückliegenden Bereichen und entlang des Seeufers. Hier wird teilweise ein etwas geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um Blickbeziehungen zu sichern und eine Abstufung der Bebauung gewährleisten zu können. Im zentralen Bereich des Seequartiers, dem Hafen und der Hörder-Bach-Allee ist aufgrund des angestrebten urbanen Charakters die höchste Nutzungsdichte innerhalb des Gesamtprojekts vorgesehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Kerngebiete

In den Kerngebieten wird gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO in der Regel eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Hier soll die maximal zulässige GRZ gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft werden, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Sondergebiete

In den festgesetzten Sondergebieten werden in Abhängigkeit von der Lage und der im Rahmenplan vorgesehenen städtebaulichen Dichte unterschiedliche GRZ festgesetzt. In den zentral gelegenen Sondergebieten wird aufgrund der urbanen Strukturen, der erforderlichen Unterbauung durch Tiefgaragen sowie in Anlehnung an die benachbarten Kerngebiete regelmäßig eine GRZ von 1,0 festgesetzt. In den entlang der nördlichen Faßstraße gelegenen Abschnitten wird mit 0,8 eine geringere GRZ festgesetzt, um die in diesem Bereich vorhandene und auch geplante eher offene Bebauungsstruktur zu berücksichtigen. In einem Teilbereich wird aufgrund des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes (Zum Treppchen) sowie der nach Norden hin abnehmenden Dichte eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die in den Sondergebieten entlang der Phoenixseestraße geplante Bebauungsstruktur soll sich in der städtebaulichen Dichte von den Kerngebieten des Seequartiers unterscheiden. Deshalb wird in den großflächigen Sondergebieten 2 und 3 mit 0,6 im SO 2 und 0,8 im SO 3 eine etwas geringere GRZ als in den zentralen Kernbereichen zugeordnet. Lediglich im Sondergebiet 4* ‚Zentrum Wassersport/Wasserrettungsstation’ wird wegen des lagebedingt vollständig überbauten Grundstückes (exponierte Lage zwischen öffentlichen Flächen) eine kerngebietstypische GRZ (1,0) festgesetzt. Im Sondergebiet 5 'Dienstleistungs- und Autohausstandort' wird aufgrund der zentralen Lage, der heutigen Bebauung und der Vorgaben des Rahmenplans ebenfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung erfolgt in den Sondergebieten 1, 4 und 5 eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Überschreitung der GRZ- Obergrenzen erfolgt insbesondere aufgrund der Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanung; im SO 4* ‚Wassersport/Wasserrettungsstation’ erfolgte dies jedoch auch aufgrund der an die privaten Bauflächen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche anstatt der Ausweisung von nicht-überbaubaren Grundstückfreiflächen. Die geplanten privaten Baugrundstücke verfügen hierdurch über keine Grundstücksfreiflächen und werden vollständig von den öffentlichen Flächen eingerahmt. Da die geplanten Gebäude im SO 4* anbaufrei errichtet werden, sind hier keine nachteiligen Auswirkungen auf ‚gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse’ - dies betrifft in der Regel eine unzureichende Belichtung der Räume - zu befürchten. In den Sondergebieten 1 und 5 sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen auf ‚gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse’ zu befürchten, da die geplante Bebauung kerngebietstypisch ausfällt und in einem Kerngebiet ebenfalls eine GRZ von 1,0 zulässig wäre.

Nachteilige Auswirkungen auf die ‚Umwelt’ sind in den Sondergebieten 1, 4 und 5 nicht zu befürchten, da als einziges Schutzgut das Schutzgut ‚Boden’ betroffen sein könnte. Da in anderen Bereichen des Gesamtareals PHOENIX See große Grün- und Freiflächen angelegt werden, wird die Bodeninanspruchnahme im Seequartier mehr als ausgeglichen. Weiterhin sind keine nachteili-

gen verkehrlichen Belange zu befürchten, da sich das Sondergebiet 3 im Hinblick auf die geplante Nutzungsdichte und -intensität im Rahmen der anderen Teilbereiche des Bebauungsplans bewegt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung einer gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO erhöhten GRZ in den Sondergebieten 1, 4 und 5 nicht erkennbar entgegen.

Allgemeines Wohngebiet

Die GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der Hermannstraße orientiert sich an der bereits vorhandenen Überbauung der Grundstücke und wird mit 0,6 festgesetzt. Die gegenüber den Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,2 erhöhte GRZ ist aufgrund der gründerzeitlichen Bestandsbebauung erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt sowie die verkehrlichen Belange treten in diesem durch die Bestandsbebauung geprägten Gebiet aus den bereits genannten Gründen nicht auf.

Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Kerngebiet (MK) entsprechend der angestrebten städtischen Prägung mindestens vier und maximal fünf Vollgeschosse. Entlang des Rudolf-Platte-Weges sind bis auf einen eingeschossigen Rücksprung vier Vollgeschosse erforderlich, um die Straßen- und Platzräume entsprechend fassen zu können. Fünf Vollgeschosse sollen nur an besonders prägnanten Orten (Eckbereiche) errichtet werden, da ansonsten die Bebauung im Seequartier zu massiv wirken würde. Sechs Vollgeschosse sind lediglich zur Betonung des Kreuzungsbereichs Rudolf-Platte-Weg/Faßstraße zulässig.

Vollgeschosse in den Sondergebieten

Auch im Sondergebiet 1 (SO 1) nördlich des Hafenbeckens sind in der Regel analog zur Regelung im Kerngebiet vier bis fünf Vollgeschosse erforderlich, um die städtischen Räume entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ausbilden und räumlich fassen zu können. Ausnahmen hiervon beruhen auf Ergebnisse von Qualifizierungsverfahren für einzelne Bauflächen.

Entlang der Hafenpromenade sind regelmäßig fünf Vollgeschosse mit Rücksprüngen vom 1,5 m Tiefe im obersten Vollgeschoss zulässig. Hier erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans eine variable Staffelung der Gebäudehöhen, um für die nicht unmittelbar am Ufer gelegenen Grundstücke die Wasserfläche des PHOENIX Sees sicht- und erlebbar zu machen. Auf der südlichen Seite des Hafenbeckens soll ein teilweise siebengeschossiges Gebäude den Hörder Burgplatz abschließen und den südlichen Molenkopf baulich betonen. Auf der nordöstlichen Seite des Hafenbeckens soll ein deutlich über die sonstigen Gebäude hinausragendes Solitärgebäude entstehen, um hier die Eingangssituation zum Hafenbecken baulich auszubilden. Hier sind in einem Baufeld maximal zwölf Vollgeschosse zulässig. Die Höhe des Gebäudes ist durch eine zwingend festgesetzte Traufhöhe definiert, wodurch die über ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren festgelegte Gebäudehöhe baulich umzusetzen ist. In den nördlich gelegenen Abschnitten des SO 1 variiert hingegen die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Ausgehend vom Gebäudebestand und der städtebaulichen Rahmenplanung sind teilweise zwei Vollgeschosse (dies betrifft das denkmalgeschützte Gebäude Faßstraße Nr. 21) und höchstens fünf Vollgeschosse zulässig.

In verschiedenen Teilabschnitten des Plangebiets werden des Weiteren statt der Anzahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhen festgesetzt. Die Traufe wird hierbei bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhen ist die Oberkante des zugeordneten ausgebauten Gehwegs oder ggf. der Mischverkehrsfläche. Gemessen wird ausgehend von der Gebäudemitte im rechten Winkel zu dem der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand. Diese Regelung betrifft vor allem das Sondergebiet 3 (SO 3), in dem zur Sicherung einer straßenraumprägenden Gebäudekante auf der südlichen Straßenseite der Phoenixseestraße Traufhöhen von 10,5 m und um zwei Meter zurückgesetzt von 13,5 m festgesetzt werden. Im straßenabgewandten, rückwärtigen Teil der Baufelder sind aufgrund der gewünschten Höhenstaffelung innerhalb des Baugebiets maximal drei Vollgeschosse zulässig. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite der Phoenixseestraße ist im Sondergebiet 2 (SO 2) ebenfalls eine maximale Traufhöhe von 10,5 m festgesetzt. Zum See

hin ist aufgrund der gewünschten Höhenstaffelung mit 7,5 m eine etwas geringere Traufhöhe festgesetzt. Zur Sicherung der zwischen den Gebäuden gewünschten Durchsicht auf den See, ist die Traufe auf das Bestandsgelände festgeschrieben.

Im Sondergebiet 4 (SO 4 und SO 4*) ‚Zentrum Wassersport/ Wasserrettungsstation' sind entlang der Phoenixseestraße zwei bis maximal vier Vollgeschosse zulässig. Auf der Seeseite sind – bedingt durch den hier vorgesehenen Höhenunterschied (ca. 6,0 m) zwischen dem Uferbereich und der Phoenixseestraße – drei bis maximal fünf Vollgeschosse zulässig, um einen markanten Abschluss des städtisch geprägten Bereichs in der Phoenixseestraße umsetzen zu können.

Um die Höhenentwicklung im Seequartier steuern und den Bau zusätzlicher Dach- und Staffelgeschosse ausschließen zu können, wird im SO 1, SO 1*, SO 1**, SO 4* sowie im MK festgesetzt, dass hier keine zusätzlichen Attika-/Staffelgeschosse zulässig sind. Zur Sicherung der vorgegebenen Gebäudehöhen und Vermeidung zusätzlicher Dachumfassungen z. B. durch Brüstungen oder auch sonstigen Aufbauten sind Dachterrassen auf dem obersten Geschoss unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind analog zum heutigen Bestand entlang der Hermannstraße maximal vier und im rückwärtigen Bereich maximal zwei bis drei Vollgeschosse zulässig.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandflächen

Da für den zentralen Bereich des Seequartiers eine verdichtete urbane Baustruktur angestrebt ist, fallen die Gebäudehöhen und auch die Abstände zwischen den Gebäuden innenstadt- und kerngebietstypisch aus. Aus funktionalen Gründen (Begrenzung der potentiellen Verkaufsflächen) erfolgte nach der ersten öffentlichen Auslegung für einen Großteil des Seequartiers – dies betrifft die Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 1** und SO 1*** – eine Änderung der ursprünglichen MK-Festsetzung in die jetzige Sondergebietsfestsetzung. Um die angestrebte kompakte städtebauliche Grundstruktur des Seequartiers dennoch umsetzen zu können, wird nach § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 S. 3 BauO NW für die Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 1** und SO 1*** festgesetzt, dass bei der Bemessung der Tiefe der Abstandflächen die Regelungen für Kerngebiete (0,5 H) gelten.

Die Festsetzung dieser Abstandflächentiefen ist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen für die genannten Sondergebiete erforderlich, da ansonsten die hier gewünschte und auch erforderliche ‚urbane Dichte' nicht realisiert werden könnte. Da die in einem Kerngebiet erforderlichen Abstandflächentiefen regelmäßig eingehalten werden, sind in den Sondergebiete SO 1, SO 1*, SO 1** und SO 1*** keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Zudem werden auf der planungsrechtlichen Ebene die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz gewahrt. Dies gilt insbesondere auch für das städtebaulich gewünschte XII-geschossige Gebäude an der Hafenpromenade, für das eine zwingende Traufhöhe festgesetzt wurde.

4.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

Im Zentrum des Seequartiers orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) in ihrer Form an der vorgegebenen Blockstruktur. Sie lassen den Bauherren durch entsprechend tiefe Baufelder genügend Spielraum bei der Gestaltung der zukünftigen Bebauung. Dem urbanen Charakter des Seequartiers entsprechend ist im engeren Seequartier, am Hafen und entlang der zentralen Straßenachsen in der Regel eine kompakte Bebauung geplant. In diesen Bereichen wird deshalb regelmäßig eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Für die angrenzenden, randlich gelegenen und durch Altbestand zum Teil geprägten Baufelder wird keine Bauweise festgesetzt, da die vorhandene Bebauung (z. B. das Restaurant ‚Zum Treppchen' oder das etwas weiter nördlich gelegene Wohngebäude Faßstraße Nr. 29) aufgrund der vorhandenen Bautypologie nicht in eine geschlossene Bauweise zu integrieren sind und auch in Zukunft als Solitärgebäude erhalten werden sollen. Im Sondergebiet 3 (SO 3) wird eine offene Bau-

weise festgesetzt, da hier aus stadtgestalterischen Gründen eine eher offen strukturierte Bebauung und keine durchgehende Fassadenkante angestrebt werden. Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind bei der hier festgesetzten offenen Bauweise bei Gebäudelängen über 30,0 m die Fassadenflächen zu untergliedern. Nach maximal 30,0 m muss die Fassade über eine Länge von 5,0 m mindestens 3,0 m zurückspringen. Im Allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Bestandsbebauung keine Bauweise festgelegt.

Baugrenzen und Baulinien

Um eine klare und eindeutige Begrenzung des öffentlichen Raums am Hafen, entlang der Hafen- und der Kaipromenade sowie der zentralen Straßenzüge Hörder-Bach-Allee sowie Rudolf-Platte-Weg zu erhalten, werden hier die überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel mit Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO begrenzt. Um das Fassadenbild dennoch deutlich gliedern zu können und den zukünftigen Bauherrn einen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, werden nach § 23 Abs. 2 BauNVO folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zugelassen:

- Bei den mit Raute 1 gekennzeichneten Gebäuden sind auf der seezugewandten Gebäudeseite über die gesamte Gebäudebreite Überschreitungen der festgesetzten Baulinie durch Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Diese Festsetzung gilt ebenso auch für die West-, Ost- und Südfassade des Gebäudes westlich des Fuß- und Radweges J 1.
- Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können bei den mit Raute 2 gekennzeichneten Baulinien Gebäudeteile auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zurücktreten.
- Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können bei den mit Raute 3 gekennzeichneten Baulinien ab dem 1. Obergeschoss auskragende Gebäudeteile (z. B. Erker) auf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m vortreten.
- Bei den mit Raute 4 gekennzeichneten Gebäuden sind Auskragungen bis maximal 50 % der jeweiligen Gebäudelänge in einer maximalen Tiefe von see- und straßenseitig 2,0 m sowie ost- und westseitig von 1,5 m zulässig.
- Im Bereich der mit Raute 5 gekennzeichneten Baufelder sind bei Gebäudelängen über 30,0 m die Fassadenflächen zu untergliedern. Nach maximal 30,0 m muss die Fassade über eine Länge von 5,0 m mindestens 3,0 m zurückspringen.
- Im Bereich der mit Raute 6 gekennzeichneten Fassade können Gebäudeteile bis zu einer maximalen Tiefe von 0,9 m über die festgesetzte Baulinie auskragen.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 soll die zukünftige Bebauung den Straßenraum fassen; dementsprechend orientieren sich die Hauptbaufelder der überbaubaren Flächen unmittelbar angrenzend an der Phoenixseestraße. Im Sondergebiet SO 3 ist das Baufeld auf der straßenabgewandten Seite großzügiger geschnitten, um gewerblichen Betrieben genügend Spielraum bei der Gestaltung der sonstigen Betriebsgebäude einzuräumen. Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet SO 4 geben einen eindeutig definierten Rahmen für die vorgesehene Platzrandbebauung vor. Der durch Gebäudekanten gefasste öffentliche Platz soll sich in nördliche Richtung hin zum PHOENIX See öffnen. In den Allgemeinen Wohngebieten orientieren sich die überbaubaren Flächen an der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Hermannstraße.

4.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Nachweis der erforderlichen privaten Stellplätze ist in Innenstadtlagen regelmäßig nur in Tiefgaragen möglich, so dass bei der Mehrzahl der im Seequartier geplanten Gebäude auch eine Tiefgarage errichtet werden muss. Um Beeinträchtigungen der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen zu vermeiden, sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der speziell für Tiefgaragen (TGA) festgesetzten Fläche zulässig. Soweit dies technisch machbar ist, sind Tiefgaragen weiterhin unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Entsprechende vertragliche Regelungen müssen mit dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund

vereinbart werden. In den mit Raute 9 gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, Carports, Garagen und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen ausgeschlossen, da hier die Blickbeziehungen zum See nicht durch Stellplätze, Carports, Garagen oder bauliche Anlagen verstellt werden sollen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, um die öffentlichen Stellplätze für Besucher des baulich verdichteten Gebietes vorhalten zu können.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind zwischen der seezugewandten Grundstücksgrenze und der nördlichen Grenze der überbaubaren Flächen aus gestalterischen Gründen keine Nebenanlagen zulässig. Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind aus gestalterischen Gründen Stellplätze erst ab einem Abstand von 5,0 m zur Phoenixseestraße und zur Hans-Tombrock-Straße zulässig, da der Straßenraum in den beiden Straßenzügen nicht durch Stellplätze geprägt werden soll.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Die gestalterische Intention des Freiraumkonzepts wurde in den Grundzügen in Kapitel 3.6 erläutert. Der Übergang zwischen dem urbanen Seequartier und dem nördlich gelegenen Grünzug entlang der Emscher wird deshalb durch die Festsetzung mehrerer öffentlicher Grünflächen (G 13 - G 15) gesichert. Die Zweckbestimmung wird mit der Festsetzung ‚Parkanlage' (G 14 und G 15) sowie ‚Spielplatz A/B' (G 13) definiert. Der bereits vorhandene Spielplatz an der Keltenstraße wird als öffentliche Grünfläche (G 12) mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz Typ B' festgesetzt. Im Sondergebiet SO 4 (SO 4) wird die geplante Aussichtstreppe ebenfalls als öffentliche Grünfläche (G 11) mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' festgesetzt. Zudem wird als Zufahrt für den angrenzenden Seepark eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Zugang Seepark und Anlieger' ausgewiesen.

4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen, Grünordnerische Maßnahmen

Im Sondergebiet 3 (SO 3) befinden sich entlang der südlichen Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhaltenswerte Bäume eines vormalig umfangreichen Baum- und Strauchbestandes. Die Fläche soll als Trenn- und Sichtschutzgrün gestaltet werden und wird im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die nach Dortmunder Baumschutzsatzung geschützten Bäume nördlich der Hörder Burg und westlich des Restaurants ‚Zum Treppchen' (Naturdenkmal Nr. 103 Hö) sowie der Bestandsbaum östlich des Hauses Hermannstraße 135 sind per Pflanzbindung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen aufgrund der das Stadtbild prägenden Wirkung auch planungsrechtlich gesichert. Für drei der Bestandsbäume, an/in deren Kronenbereich geplante Baugrenzen reichen, erfolgt eine gesonderte textliche Festsetzung mit dem Ziel, im Einklang mit den Bauvorhaben die Erhaltung der geschützten Bäume zu sichern.

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung zur Regelung der Begrünung von Parkplatzflächen und öffentlichen Stellplätzen mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen.

Im Sondergebiet 2 (SO2) sind auf den privaten Grundstücken entlang der Böschung zum Seeufer Laubholzschnitthecken als Einfriedung anzulegen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild in Richtung Seeufer zu erzielen und den Blick auf die Stellplatzflächen der Privatgrundstücke zu verdecken, wird die Dimension der Hecke mit einer Mindestbreite von 1,0 m und einer Maximalhöhe von 1,5 m geregelt. Aus demselben Grund werden die zu pflanzenden Gehölzarten auf eine Auswahl aus vier Heckenpflanzen beschränkt. Entsprechende Pflanzgebote und zusätzliche textliche Festsetzungen sind in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Für die Straßenbegrünung mit standortgerechten, hochstämmigen Laubgehölzen enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung. Die Straßenbäume sind nachrichtlich als Vorschläge für Baumstandorte im zeichnerischen Teil dargestellt. Der Umweltbericht trifft Festlegungen zu den Baumarten.

4.7 Flächen für Wald

Da am Ort des Eingriffs keine Flächen zur Umsetzung von Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen, wird der erforderliche Waldersatz auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 850, Flur 5 in der Gemarkung Grevel in Dortmund Scharnhorst umgesetzt.

Die als Fläche für Wald festgesetzte externe Waldersatzfläche ist in einer Gesamtgröße von 4.689 m^2 mit Waldgehölzarten flächig und in ungeordneter Mischung bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Hierbei sind bodenständige und standortgerechte Gehölze aufzuforsten. Es ist ausschließlich Forstware aus den geeigneten Herkunftsgebieten nach dem Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut (Forstvermehrungsgutgesetz FoVG) zu verwenden. Im Zuge der fünfjährigen Aufwuchspflege sind Gehölzausfälle zu ersetzen.

4.8 Belastungsflächen

Nördlich der Hörder Hafenstraße und westlich des Hörder Baches ist im Sondergebiet 1 ein Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft eingetragen, da hier der zentrale Schmutzwasserkanal verläuft. Im südlichen Plangebiet findet sich zudem eine mit einem Leitungsrecht ((L) unterirdisch) zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Unternehmen der Telekommunikationsbranche belastete Fläche. Die Belastung mit einem Leitungsrecht umfasst auch das Befahren dieser Flächen. Im Sondergebiet 4 (SO 4) soll der öffentliche Platz von der Phoenixseestraße aus gesehen und von Fußgängern begangen werden können. Entsprechend ist hier ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden.

4.9 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen werden verschiedene rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

Gestaltung der straßenzugewandten Freiflächen

Neben der Aufteilung der Straßenräume und der privaten Einfriedungen sind ansprechend gestaltete Grundstücksfreiflächen ein wesentliches Element für die gestalterische Wirkung der Straßenräume. Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind deshalb bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten und Zuwegung zum Eingang) die nicht-überbaubaren Flächen vollflächig mit Rasen oder bis maximal 0,5 m hoch wachsenden Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind die zwischen der Straße Am Kai und der Kaipromenade gelegenen nicht-überbaubaren Flächen mit dem gleichen oder mit einem vergleichbaren Material wie die östlich angrenzende Fläche (Kaipromenade) auszuführen, um hier ein stimmiges und einheitliches Straßenbild sichern zu können.

Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke prägt neben den Grundstücksfreiflächen ebenfalls maßgeblich das Bild der öffentlichen Straßenräume. Sofern der Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, sind deshalb Einfriedungen der privaten Grundstücke gegenüber öffentlichen Flächen als Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 0,5 m und einer maximalen Wuchshöhe von 1,2 m zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss 0,5 m betragen, um einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Flächen einzuhalten. Bei den Heckenpflanzungen sind heimische Gehölzarten wie z. B. Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) geeignet. In Ergänzung der He-

ckenpflanzung sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, sofern sie auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

Alternativ sind Einfriedungen als mit Naturstein verblendete Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über der zukünftigen Geländeoberkante zulässig.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind Einfriedungen erst in einem Abstand von 5,0 m zur Phoenixseestraße zulässig. Einfriedungen auf Gebäuden oder Gebäudeteilen (z. B. Geländer) sind im SO 2 generell aus transparenten Materialien (z. B. nicht satiniertes durchsichtiges Glas) oder in transparenter Bauweise (z. B. Metallstäbe) herzustellen, um hier die erforderlichen Blickbeziehungen zum See sichern zu können.

Werbeanlagen

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes und vor allem des Straßenbildes im Seequartier vermieden werden. Der angestrebte hochwertigere Charakter der öffentlichen Straßen würde durch eine Vielzahl unterschiedlichen Werbeanlagen stark beeinträchtigt, weshalb eine Einschränkung dieser Anlagen zwingend geboten ist. Werbeanlagen sind aus den geschilderten Gründen daher nur zulässig, wenn sie an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe mit einer maximalen Größe von 0,8 m x 1,2 m bzw. alternativ 0,5 x 1,5 m angebracht oder als Stele (hoher freistehender Pfeiler) in der straßenzugewandten Freifläche errichtet werden.

Aus den genannten Gründen werden auch Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) ausgeschlossen.

Blickdurchlässige Brüstungen

Bei den mit Raute 1 gekennzeichneten Gebäuden sind Balkone seeseitig mit blickdurchlässigen Brüstungen zu versehen, um hier die erforderlichen Blickbeziehungen zum See sichern zu können.

Dacheindeckung und Dachaufbauten

Das Oberflächenwasser eines Teils der Grundstücke und Gebäude wird über ein eigenständiges Leitungsnetz direkt dem PHOENIX See zugeleitet. Dies betrifft die östlich der Wegebeziehung M 1 und M 2 gelegenen Grundstücke, da die westlich dieser Wegebeziehung gelegenen Flächen in den Hörder Bach entwässern. Da Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer schädliche Auswirkungen auf die Wasserqualität des PHOENIX Sees haben können – die aus diesen Metallen zu erwartenden Schwermetallauswaschungen würden langfristig zu einer unerwünschten Schwermetallkonzentration in den Sedimenten des Sees führen –, sind diese Materialien als Dachhaut ungeeignet und daher nicht zulässig.

4.10 Umgang mit Bodenverunreinigungen

Sind im Bereich der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. BauGB zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen (Hermannstraße 107, Faßstraße 21/29/31und Gebäudekomplex Stiftsforum) Wohnbauvorhaben geplant, sind bei den Aushubarbeiten ein sachverständiger Bodengutachter sowie das Umweltamt der Stadt Dortmund hinzuzuziehen.

Im Bereich der in der Planzeichnung mit Raute 13 gekennzeichneten Flächen im Nahbereich des ehemaligen Magazingebäudes müssen zur Beobachtung einer möglichen Grundwasserbelastung auch zukünftig mehrere Grundwassermessstellen erhalten werden. Diese sind vom Grundstückseigentümer zu dulden und durch einen 5,0 m breiten Korridor zugänglich zu halten.

In den vormals industriell genutzten Teilbereichen – dies betrifft nicht die privaten Wohngebäude entlang der Hermannstraße (vgl. auch Beiplan I) – sind die nicht versiegelten Freiflächenbereiche oberhalb der Aufbereitungsebene unter dem Vorsorgegesichtspunkt gemäß den vorliegenden Sanierungsplänen nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit sauberem, natürlichen

Bodenmaterial in einer Mindeststärke von 0,5 m abzudecken, welches die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Dortmunder Einbauwerte. Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.

5. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

5.1 Entwässerung des Plangebiets

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt für das anfallende Regen- und das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser im Trennsystem. Die Vorflut für das häusliche Schmutzwasser stellen auch zukünftig das vorhandene Mischwassernetz der Stadt Dortmund und der bereits realisierte Schmutzwasserkanal (Q-max.-Kanal) dar.

In den neuen öffentlichen Straßen- und Wegeflächen ist neben separaten Regenwasserkanälen ein neues Mischwassersystem installiert. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Dachflächenwasser wird als unverschmutztes Oberflächenwasser in einer separaten Regenwasserkanalisation gefasst und je nach der Lage des Einzugsbereichs in den PHOENIX See oder in den offengelegten Hörder Bach abgeleitet. Der verbleibende abflusswirksame Anteil der privaten Grundstücksflächen wird aufgrund der teilweise zulässigen gewerblichen Nutzungen zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen und dem anfallenden häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser an den Q-max.-Kanal angeschlossen.

5.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstigen Netze für die Kommunikation sowie für die Energie- und die Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und wurden zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Nutzungen ausgebaut. Zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Gebietsversorgung sind im Teilbereich A Teil I drei Standorte für Trafostationen (zwischen der Emscher und der Hörder Hafenstraße, südlich der Phoenixseestraße und westlich der Hans-Trombrock-Straße) festgesetzt.

6. Umweltbericht

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.07.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend bis zur Endfassung für den Satzungsbeschluss fortgeschrieben.

Für den Bebauungsplan Hö 252 PHOENIX See wird wegen der Größe des Plangebiets das Planrecht in drei Teilbebauungsplänen geschaffen. Für die drei Teilbebauungspläne wird jeweils ein separater Umweltbericht erstellt. Wegen der räumlichen Nähe der drei Teilgebiete ergeben sich weitgehend übereinstimmende Auswirkungen auf die Schutzgüter, vornehmlich für Boden, Wasser, Klima und Luft, aber auch für Menschen und Tiere. Hinsichtlich lokal begrenzter Auswirkungen, etwa auf die Schutzgüter Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter, sind diese detaillierter auf den jeweiligen Teilbereich bezogen und bewertet. Eine Gesamtschau der Umweltbelange für das alle Teilbereiche A, B und C umfassende Bebauungsplangebiet Hö 252 ist in jedem der drei separaten Umweltberichte gegeben.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A -Seequartier- sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein gemeinsamer Umweltbericht vom Büro Menke, Dortmund (Juli 2012) erarbeitet worden.

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts sind wie folgt zusammengefasst:
Die Analyse der planerischen Vorgaben hat ergeben, dass seitens der verbindlichen Planungsinstrumente weder die Zielvorgaben der Bauleitplanung noch der Landschaftsplanung der Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen. Der angrenzende Bebauungsplan Hö 103 ist durch Änderungen betroffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich A wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Bereich nördlich der Hermannstraße und östlich der Faßstraße geänderte Darstellungen innerhalb von Bauflächen/-gebieten zum Gegenstand hat.

Die informellen Planungsinstrumente (z. B. Umweltplan, Umweltqualitätsziele, Regionale Grünzüge / Emscher Landschaftspark etc.) und sonstige Vorhaben wie der Umbau des Emscher-Systems, beinhalten die Stärkung der Emscheraue und ihrer Zuflüsse und die Einbettung in ein öffentliches Grünsystem. Die städtebauliche Rahmenplanung verbindet diese Einzelvorhaben für das Bebauungsplangebiet zu einer Gesamtkonzeption für eine freiräumliche und bauliche Neuentwicklung des ehemaligen Industriestandorts, aus dieser Rahmenplanung ist die Bebauungsplanung weiterentwickelt. Sie setzt die Vorgaben und Vorhaben der informellen Planungsinstrumente und ihre Entwicklungsziele um.

Die Betrachtung der räumlichen Ausgangssituation hat im Jahr 2007 ergeben, dass diese wesentlich durch die Brachflächen des ehemaligen Industriestandorts geprägt war, der vom Menschen stark überformt wurde. Der Boden war weitestgehend versiegelt, vorhandene Gewässer waren verrohrt, Vegetation fand sich vornehmlich in den Randbereichen des Areals. Belastungen ergeben sich durch die Verkehrsbänder der Faßstraße, Hermannstraße und Schüruferstraße sowie der B 236.

Folgende Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden ermittelt:

<u>Geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch</u>
Durch prognostizierte Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch erhöhte Verkehrsmengen und verdichtete Bebauung werden künftig in der Hermann- und der Weingartenstraße die Grenzwerte nur knapp eingehalten, in der Faßstraße wird die Immissionssituation verschärft.
Die Beeinträchtigungen für die Menschen wurden gemindert, in dem im Zuge des Bebauungsplanverfahrens technische Optimierungen erfolgten, wie die Festsetzung von einzuhaltenden Innenschallpegeln, passiven Schallschutzmaßnahmen, offener (statt geschlossener) Bauweise und dem Ausschluss neuer Wohnnutzung entlang der Faßstraße. Diese Vorgaben sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Zunahme der Geräuschbelastung auf den umliegenden Straßen durch den steigenden Verkehr wird durch die Aufbringung von lärmoptimiertem Asphalt mehr als kompensiert. Für Naherholung und Freizeit bieten sich künftig umfangreiche Verbesserungen.

<u>Geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen</u>
Durch die bauliche Entwicklung werden voraussichtlich 54 Einzelbäume und 0,46 ha Waldflächen in Anspruch genommen, sowie 13 ha durch Sukzession teilweise begrünte Brachflächen (Natur auf Zeit). Flächen mit Schutzkategorien nach Stadtbiotopkataster sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen fest. Für den Bebauungsplanbereich gibt es keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten liegen nicht vor.

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden
Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung des Bodens und der vorhandenen künstlichen Aufschüttungen weist das Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit auf.
Nach der Sanierung von Kontaminationsbereichen ist eine Verbesserung für das Schutzgut Boden erreicht. Es erfolgt eine Neuprofilierung der Flächen zwischen dem Bestand im Westen und dem Seeufer, jedoch auf naturfernen Standorten. Das Seequartier ist städtisch geprägt und wird größtenteils neu versiegelt. In Teilen kommt es zu einer Bodenentsiegelung und damit zu einer neuen Bodenbildung mit ökologischen Funktionen in ursprünglich versiegelten Bereichen. Nach dem Abschluss der bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen wird eine restriktionsfreie Herrichtung der Bauflächen erreicht, es besteht danach keine Gefährdung des Schutzgutes Boden im Gesamtbereich des Bebauungsplans.

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser
Die Grundwasserneubildung war durch die hohe Versiegelung des ehemaligen Industriegeländes sehr gering, sodass die Fläche kaum Bedeutung für das Schutzgut Wasser besitzt. Durch die erfolgte Offenlegung des bisher verrohrten Hörder Baches und durch die Einleitung unverschmutzter Oberflächenwässer, auch zur Anreicherung des Grundwassers, gewährleistet die Bauleitplanung eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Wasser.

Geringe / keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima
Es bestehen derzeit verkehrsbedingt z. T. deutliche Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Stickoxid auf der Willem-van-Vloten-Straße, Faßstraße, Hermannstraße und Schüruferstraße. Aufgrund prognostizierter Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch erhöhte Verkehrsmengen und verdichtete Bebauung werden künftig trotz Reduktion der Hintergrundbelastung in der Hermann- und der Weingartenstraße die Grenzwerte nur knapp eingehalten, in der Faßstraße wird die Immissionssituation verschärft.

Keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Stadt- und Landschaftsbild
Durch den Abriss der ehemaligen Hermannshütte, die Anlage des PHOENIX Sees und des Emscher-Grünzuges sowie die Ansiedlung neuer stadtverträglicher Bebauung ergeben sich künftig sehr positive Veränderungen für das Stadtbild Hördes und den angrenzenden Landschaftsraum.

Keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Bebauungsplangebiet sind die Baudenkmale „Zum Treppchen“ Faßstraße 21, früheres Magazingebäude der Hoesch AG und „Hörder Burg“ Faßstraße 17/18 vorhanden sowie das Bodendenkmal „Bereich Hörder Burg“ sowie das Naturdenkmal (gemäß Naturdenkmalverordnung ND Nr. 103 Hö), eine Platane. Der Erhalt ist im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter zu rechnen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Neuregelung des § 4 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft n. F. (Landschaftsgesetz – LG NRW) gilt die vorliegende Planung nicht als Eingriff (“Natur auf Zeit“), so dass die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in diesem Verfahren nicht erforderlich ist. Der Umweltbericht enthält rein dokumentarisch die -letztmalig 2007 aktualisierte- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die für das Verfahren keine Relevanz mehr besitzt.
Unberührt von dieser Neuregelung bleiben die Verpflichtungen zum Ersatz nach Baumschutzsatzung für betroffene Bäume im Innenbereich nach § 34 BauGB sowie zum Waldersatz für die bereits gerodeten Waldflächen (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 06.11.2006) im gemäß § 35 BauGB eingestuften Bereich (Außenbereich). Konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) sind nicht erforderlich.

Ersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund

Für Einzelbäume in dem als Innenbereich eingestuften Planbereich erfolgt ein Ersatz des entfallenden Baumbestandes nach Baumschutzsatzung. Der Umweltbericht enthält in Kapitel 8.3.2 eine Baumliste, in der der geschützte Baumbestand dokumentiert ist. Insgesamt befanden sich bei Kartierung des Baumbestandes Anfang 2007 im Teilbereich A 74 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fielen. Davon sollen 20 Bäume in die zukünftige Gestaltung integriert werden. Von diesen 20 Bäumen sind 6 Bäume im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Für die übrigen 14 Bäume wird eine Erhaltung angestrebt, sie stehen in als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen.

43 Bäume können/konnten nicht erhalten werden. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mehrere Fällanträge gestellt und insgesamt die Fällung von 42 Bäumen durch das Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde genehmigt sowie der Ersatz geregelt. Zur Herstellung der Erschließungsstraßen musste ein Baum gefällt werden.

Derzeit sind noch 11 geschützte Bäume im Plangebiet vorhanden, die in geplanten Bauflächen stehen und voraussichtlich nicht erhalten werden können. Sie sollen so lange erhalten bleiben, bis der jeweilige Baum einer baulichen Entwicklung im Wege steht. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist entweder der Erhalt oder aber der Ersatz für diese Bäume zu regeln. Wären die 11 Bäume nicht zu erhalten, so ergibt sich aufgrund der Stammumfänge insgesamt ein Erfordernis zur Ersatzpflanzung von 16 Ersatzbäumen. Sofern Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken nicht realisiert werden können, wird der Antragsteller zur Zahlung eines Ersatzgeldes verpflichtet. Die Festlegung des Ersatzgeldes erfolgt durch das Umweltamt / Untere Landschaftsbehörde.

Waldersatz

Zur Kompensation der bereits erfolgten Eingriffe in den Wald im Teilbereich A (Waldumwandlungsgenehmigungen vom 15.12.2005 und 06.11.2006) ist der Ersatz für den Verlust von 4.689 m² Waldfläche im Verhältnis 1:1 von der Unteren Forstbehörde festgelegt worden. Es besteht ein Kompensationsbedarf von 4.689 m².

Da am Ort des Eingriffs keine Flächen zur Umsetzung von Ersatzaufforstungen zur Verfügung stehen, wird der Ersatz auf einer externen Fläche in Dortmund Scharnhorst umgesetzt. Die festgesetzte Waldfläche liegt in der Gemarkung Grevel, Flur 5, Flurstück 850 teilw. und umfasst eine Gesamtfläche von 4.689 m². Die Ersatzaufforstung ist bis spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft durchzuführen.

Durch die festgesetzte Waldfläche in Dortmund Scharnhorst kann die im Rahmen der Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereich A nachgewiesen werden.

7. Altlasten / Bergbau / Kampfmittel / Grundwasserstände / Methanausgasung

Altlasten

Sowohl die Beseitigung vorhandener Altlasten als auch der gesamte unterirdische Abbruch und Bodenabtrag zur Profilierung von PHOENIX See und Emscher sowie zur Baugrundvorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsflächen sind im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgesehenen Konzentrationswirkung über Sanierungspläne (Teilsanierungspläne Vorgezogene Wasserhaltung, LHKW-Schaden, Restfläche und Gaswerk) nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelt worden.

Da die Geländeaufbereitung in den künftigen Baugebieten ca. 0,5 m unter der künftigen Geländeoberfläche endet, ist dort die in den Sanierungsplänen vorgegebene Oberflächenabdeckung auf unversiegelten Freiflächen durch den jeweiligen Bauherrn beizubringen. Hierzu wurde in den Be-

bauungsplan ein Hinweis aufgenommen. Vor diesem Hintergrund ist der gesamte Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 Bau GB gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist als vorsorgliche ‚Warnfunktion' gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und dem Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.03.2005 - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) - zu verstehen. Eine Freistellung von Bauvorhaben gemäß § 67 BauO NRW ist demzufolge nicht möglich.

Als konkrete Altlast wurde ab Herbst 2008 die Sanierung des ehemaligen Gaswerks im Umfeld des Magazingebäudes im Nordwesten des Standorts durchgeführt. Die Sanierung war zum Einen die Voraussetzung für die Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Grün- und Spielplatzflächen südöstlich des Magazingebäudes. Zum Anderen war sie eine Voraussetzung für eine gute Wasserqualität in der Emscher und im Hörder Bach. Da auch nach der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ggf. noch lokale Kontaminationen im Untergrund verblieben sind, ist der Bereich des Gaswerksschadens nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zeichnerisch gekennzeichnet. Zudem sind im Umfeld des Magazingebäudes gesonderte Flächen mit einer Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für eventuell nachfolgende Untersuchungs- und Sanierungsschritte versehen worden. Des Weiteren ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welcher bezogen auf das im Schadenszentrum befindliche Magazingebäude für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der Folgenutzung weitere Untersuchungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen festschreibt.

Im Bereich des Grundstücks Hermannstraße 107 (Gemarkung Hörde, Flur 5, Flurstück 786) können aufgrund der früheren und heutigen Tankstellennutzung Bodenverunreinigungen vermutet werden. Zudem sind hier die vorhandenen unterirdischen Kraftstofftankanlagen vor einer Folgenutzung ordnungsgemäß aufzunehmen und zu entsorgen. Im Textteil des Bebauungsplans wird daher ein Hinweis auf diese Grundstücke aufgenommen, dass bei einer Umnutzung insbesondere zu Wohnbauzwecken im zugehörigen Bauantragsverfahren sich das Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde - die Forderung nach Boden- und Untergrunduntersuchungen vorbehält. In Abhängigkeit von den Befunden ist über das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch) zu entscheiden.

Für die Bestandsgebäude Faßstraße 21/29/31 wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen, der in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungs- bzw. Abdeckmaßnahmen festschreibt.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HÖ 252, Teilbereiche A bis C, ist in seiner Gesamtheit von potenziellen Einwirkungen aus dem ehemaligen tagesnahen Altbergbau betroffen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen erfolgte deshalb eine intensive bohrtechnische Erkundung der durch den Altbergbau betroffenen Teilflächen mit dem Ziel, bergschadenkundlich relevante Inhomogenitäten im Untergrund sowie bekannte vertikale und geneigte Grubenbaue wie Schächte, Lichtlöcher oder Stollen sowie Flöze zu identifizieren. Die angetroffenen Hohlräume und Auflockerungszonen wurden mittels Verfüllen und Verpressen gesichert. Im Zuge der Verfüll- und Verpressarbeiten wurde lagestabiles, hydraulisch erhärtendes Material (z. B. Dämmer oder Betonversatz) zur langzeitsicheren Stabilisierung der Bereiche eingebracht.

Nach dem mit dem Abschluss der Maßnahmen vorgelegten Testat des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (ARGE W&W) kann daher das Baugebiet im Rahmen der laut Bebauungsplan zugelassenen Nutzung hinsichtlich bergbaulicher Einwirkungen restriktionsfrei bebaut werden. Bergbaulich bedingte Anpassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bergbaulich

bedingte Setzungen, die zu Schäden an den Gebäuden führen könnten, sind ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis zum tagesnahen Bergbau wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Kampfmittel

Da der westliche Abschnitt des Plangebiets in einem Bombenabwurfgebiet liegt, wurde eine Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt. Besondere Maßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans haben zudem bereits großflächige Bodenumlagerungen stattgefunden, so dass schon aus diesem Grund Kampfmittelfunde eher unwahrscheinlich sind.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes kann das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Grundwasserstände, Drainagen

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind bei unterkellerten Gebäuden technische Vorkehrungen erforderlich, die die baulichen Anlagen vor drückendem Grundwasser schützen. Die Anlage von privaten Grundstücksdrainagen ist unzulässig. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Methanausgasung

In der Karte der potenziellen Methanausgasungen der Stadt Dortmund ist das Plangebiet der Zone 1 zugeordnet. Dies bedeutet, dass Methangasaustritte wenig wahrscheinlich sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden.

8. Denkmalschutz, Naturdenkmale, erhaltenswerte Gebäude

Das frühere Magazingebäude der Hoesch AG und das Gebäude Faßstraße 21 ist als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Die aus gestalterischer und bauhistorischer Sicht wertvolle ‚Villa Tull' ist zudem als ‚Erhaltenswertes Gebäude' gekennzeichnet.

Durch die ‚Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Dortmund vom 14. Dezember 1998 zur Ausweisung von Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen für den Bereich der Stadt Dortmund innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne – Naturdenkmalverordnung – NDVO' ist die Platane (Platanus x hispanica) vor dem Restaurant ‚Zum Treppchen' an der Faßstraße als Naturdenkmal (gemäß Naturdenkmalverordnung ND Nr. 103 Hö) ausgewiesen. Das Naturdenkmal wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Der Bereich um die Burg wird in der Denkmalliste als Bodendenkmal geführt und wird in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet. Da Funde von weiteren Bodendenkmälern nicht auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen. Durch die Grabungen im Bereich des Bodendenkmals wurden Fundamente der historischen Burgkapelle sowie Teile der alten Befestigungsmauer freigelegt. Die für die Stadtgeschichte bedeutsamen Funde sind bei der Gestaltung des Hörder Burgplatzes durch den Bau eines Besichtigungsfeldes berücksichtigt bzw. integriert worden.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage im großstädtischen Ballungsraum, der im Umfeld des Planungsgebiets PHOENIX See vorhandenen Gewerbebetriebe, der mit den Planungen verbundenen Freizeit- und Gastronomienutzungen sowie aufgrund der räumlichen Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen Bundesstraße 236, Faßstraße, Schüruferstraße und Hermannstraße wurde für den Bebauungspläne Hö 252 PHOENIX See (Teilbereiche A bis C) vom TÜV Nord im Jahr 2007 ein schalltechnisches Gutachten für die innere und äußere Erschließung erstellt.

Für die Teilbereiche A und C liegt ein aktualisiertes Gutachten vom 10.05.2012 vor. Im Folgenden wird auf die Ergebnisse in unterschiedlichen Teilen des Plangebietes eingegangen.

9.1 Straßenverkehrsbedingte Schallimmissionen

Bereiche direkt angrenzend an die Faßstraße und Hermannstraße

Der Planbereich grenzt im Westen und Süden unmittelbar an ortsteilverbindende Hauptverkehrsstraßen (Faßstraße und Hermannstraße) an. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde an den verkehrsbedingten Immissionsorten eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts festgestellt. In der Prognose-Situation nach Realisierung der Bebauung ergeben sich folgende Werte:
An den der Faßstraße zugewandten Fassaden im Plangebiet werden tags 69 – 71 dB(A) und nachts 61 - 63 dB(A) erreicht. An den der Hermannstraße zugewandten Fassaden im Plangebiet wurden tags 70 - 71 dB(A) und nachts 62 - 63 dB(A) errechnet. Diese Pegel liegen in einem Bereich, bei dem eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.

Da weder die Straßen noch die hier vorhandene Bebauung grundlegend änder- oder verschiebbar sind und auch für das Prognosejahr 2015 keine Reduzierung des Verkehrsaufkommens prognostiziert ist, sind im Rahmen der Planung differenzierte Ansätze zur Lösung der Schallkonflikte gesucht worden.

Ausgehend von den skizzierten Randbedingungen (Straßennetz, Gebäudebestand) kommen zur Minderung der Belastung generell die folgenden Maßnahmen in Frage.

- Ausschluss schallsensibler Nutzungen
- Abrücken der geplanten Bebauung von der Schallquelle
- aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Emissionsquelle oder
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und das Optimieren der Gebäudegrundrisse
- Maßnahmen an den Straßen zur Reduzierung der Fahrgeräusche

Ausschluss schallsensibler Nutzungen

In den Baugebieten SO 1, SO 3 und SO 5 werden aufgrund der vorhandenen verkehrsbedingten Vorbelastungen unmittelbar angrenzend an die Faßstraße und Hermannstraße Wohnnutzungen ganz bzw. bis zu einer Tiefe von 15,0 m ausgeschlossen. Zudem ist aus Gründen der Luftschadstoffbelastung gemäß Gutachten des TÜV Nord (21.06.2007) zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse für die Faßstraße festgesetzt, dass für zukünftige Büronutzungen eine Festverglasung und eine mechanische Belüftung vorzusehen sind.

Abrücken der Bebauung von der Schallquelle

Die an der Faßstraße und Hermannstraße nicht überplanten Bestandsgebäude können in ihrer Lage nicht verändert werden, sodass für diese Bebauung lediglich passiver Schallschutz in Frage kommt. Für die geplanten neuen Gebäude war demgegenüber ein Abrücken von der Schallquelle zu prüfen, um die zulässigen Schallwerte einzuhalten. Bei der Neubebauung handelt es sich planungsrechtlich um Baulücken, die nach § 34 BauGB bebaubar sind. Vorgeprägt sind die Baulücken durch die unmittelbar an den öffentlichen Straßen bestehenden Gebäude.

Die neuen Baufelder sind zum Einen durch die Lage des PHOENIX Sees und die angrenzenden Straßen und Bebauungen festgelegt. Zum Anderen ist es städtebaulich geboten, die geplanten Gebäude hinsichtlich ihrer Lage und Kubatur am vorhandenen Stadtgrundriss und den Bestandsgebäuden zu orientieren und aufgebrochene Strukturen durch Baulückenschließungen zu ergänzen.

Die an den Hauptstraßen geplanten Gebäude sind daher ebenfalls parallel zu den Straßenzügen platziert worden. Zur Verbesserung der räumlichen Situation (Straßenraumprofil) und zur Reduzierung der an den Gebäuden anliegenden Schallwerte wurden die Gebäude jedoch sowohl an der Faßstraße als auch der Hermannstraße um mehrere Meter von der Straße abgerückt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und/ oder -wälle kommen an innerstädtischen Straßen mit Erschließungsfunktionen aus mehreren Gründen nicht - oder allenfalls - nur bedingt in Frage.

Zum Einen grenzt die Bestandsbebauung unmittelbar an die öffentlichen Straßen an, sodass zwischen dem Gehweg und den privaten Parzellen keine aktiven Schallschutzelemente realisiert werden können. Zum Anderen ist hinsichtlich der geplanten Gebäude für den Straßenzug Faßstraße / Hermannstraße festzustellen, dass aktive Schallschutzelemente (Wall, Wand) stadtgestalterisch und stadtfunktional inakzeptabel sind und zudem eine unerwünschte Trennwirkung hätten. Ihre Realisierung würde zudem zwingend Folgemaßnahmen (Sekundärerschließung in der ‚zweiten Reihe') erforderlich machen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind - unabhängig von den mit den Maßnahmen verbunden Kosten – daher nicht vorgesehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen / Optimieren der Gebäudegrundrisse

Da die erhöhten Schallimmissionen nur an einer Gebäudeseite vorliegen, besteht die Möglichkeit, über eine entsprechende Grundrissgestaltung schutzbedürftige Räume an der schallabgewandten Seite zu errichten. Dies ist im vorliegenden Fall die dem See bzw. den Blockinnenseiten zugewandte Gebäudeseite. Daher dürften derartige Grundrisse auf eine große Zustimmung der Erwerber stoßen und somit ohnehin größtenteils umgesetzt werden.

Zur Einhaltung eines ausreichenden Schallschutzes können in den Gebäuden als weitere Alternative passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden. Für die exakte Auslegung der Mindestanforderungen nach VDI 2719 und DIN 4109 ist die Kenntnis von Außengeräuschpegeln, der Nutzungsart, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und der Bauausführung erforderlich. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Nutzer zu sichern, sind im Bebauungsplan daher nutzungsbezogene Innenschallpegel festgesetzt worden.

Aufgrund der vorhandenen bzw. prognostizierten Schallpegel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung vorzusehen. Dabei dürfen die nachfolgend aufgeführten Innenschallpegel nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	**Innenschallpegel**
Schlafräume nachts im Kerngebiet, Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet	35 dB(A)
Wohnräume tags im Kerngebiet, Sondergebiet und Allgemeinen Wohngebiet	40 dB(A)

Kommunikations- und Arbeitsräume tags, Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster und deren Zusatzeinrichtungen sowie Zwangslüftungen (entsprechend der VDI-Richtlinie 2719), Außentüren, Dachflächen, Wände etc. zu verwenden.

Nach dem Runderlass vom 24.09.90 (MBl.NW S. 1348) des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Bereiche im Inneren des Plangebietes

Für diese Bereiche wurden im Schallgutachten folgende Ergebnisse erzielt:

- An der geplanten Bebauung beidseits der Straße „Am Kai“ wird der Orientierungswert zur Tageszeit an einzelnen Punkten tagsüber überschritten. Zur Nachtzeit sind Überschreitungen des Orientierungswertes um bis 2 dB(A) zu erwarten. Bestimmt werden die Beurteilungspegel durch die unmittelbaren Vorbeifahrten auf der Straße „Am Kai“.
- An der geplanten Bebauung an der Hörder Bach-Allee sind tagsüber Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete um bis zu 4 dB(A) zu erwarten. Nachts kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete um bis zu 6 dB(A). Pegelbestimmend sind die Geräusche des Verkehrs auf der Hörder Bach-Allee.
- Im Bauabschnitt nördlich der Phoenixseestraße und westlich der Hans-Trombrock-Straße wird an der straßenzugewandten Seite tagsüber der Orientierungswert für ein Mischgebiet durch die Verkehrsgeräusche auf der Phoenixseestraße eingehalten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert geringfügig überschritten.

Die im städtebaulichen Rahmenplan festgelegte Stadtentwicklung beinhaltet als wesentliches Ziel eine Erweiterung des urbanen Stadtzentrums in Richtung PHOENIX See. Insbesondere soll dabei neben der Fortführung des Stadtgrundrisses - im Sinne der europäischen Stadt – auch eine belebte und funktional durchmischte Nutzungsstruktur entstehen. Im näheren Umfeld um die Hörder Burg – dem Seequartier – soll daher ein möglichst breites Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Neben dem Schwerpunkt im Dienstleistungs- und Bürosektor, den sich bereits jetzt abzeichnenden Gastronomieangeboten sowie der in der Fußgängerzone (Rudolf-Platte-Weg) geplanten Einzelhandelsnutzung trägt insbesondere die Nutzung Wohnen zur Belebung des Standortes bei. Insofern kann auf eine Wohnnutzung hier nicht verzichtet werden.

Weiterhin ist feststellbar, dass es sich bei den Straßen um die erforderlichen Erschließungen bzw. Anliegerstraßen des Seequartiers handelt und nicht um gebietsfremde Durchgangsstraßen. Insofern würde eine veränderte Planung die Situation nicht grundlegend verändern.
Ein theoretisch denkbares Abrücken der Bebauung von den Quartiersstraßen ist mit der für das erweiterte Hörder Stadtbezirkszentrum angestrebten urbanen Struktur nicht vereinbar. Darüber hinaus bestehen mit der vorgegebenen Seeuferpromenade auch enge räumlich Restriktionen für eine adäquate städtebauliche Entwicklung.

Letztlich ist hinsichtlich der geplanten Gebäude festzustellen, dass aktive Schallschutzelemente (Wall, Wand) stadtgestalterisch und stadtfunktional inakzeptabel sind und zudem eine unerwünschte Trennwirkung hätten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind - unabhängig von den mit den Maßnahmen verbunden Kosten – daher nicht vorgesehen.

Bei der Planung der Gebäude sind daher auf die prognostizierte Schallsituation bezogen passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Optimierung der Grundrisse erforderlich. Hierzu wurden in den Bebauungsplan -wie bereits beschrieben –entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Verkehrslärmwirkungen auf den Umgebungsbereich

Das Schallgutachten trifft für die Bereiche außerhalb des Plangebietes folgende Aussagen:

Der Wert von 70 dB(A) wird tagsüber an nahezu allen Gebäuden beidseits des Straßenzuges „Hermannstraße / Schüruferstraße“ eingehalten. An der Bebauung westlich des Straßenzuges „Am Stift / Faßstraße“ sind Überschreitungen bis zu 2 dB(A) zu erwarten, an der „Willem-van-Vloten-Straße“ Überschreitungen bis zu 3 dB(A).
Der Wert von 60 dB(A) wird zur Nachtzeit an folgenden Bestandsgebäuden an den jeweils straßenzugewandten Fassaden überschritten:

- Bebauung nördlich der „Hermannstraße“ um maximal 3 dB(A),
- Bebauung südlich der „Hermannstraße“ um maximal 2 dB(A),
- Bebauung nördlich der „Schüruferstraße“ um maximal 4 dB(A),
- Bebauung südlich der „Schüruferstraße“ um maximal 3 dB(A),
- Bebauung westlich des Straßenzuges „Am Stift / Fassstraße“ um maximal 5 dB(A),
- einzelne Gebäude östlich des Straßenzuges „Am Stift / Fassstraße“ um maximal 1 dB(A),
- Bebauung südlich der „Willem-van-Vloten-Straße“ und im Kreuzungsbereich „Weingartenstraße /Fassstraße“ um maximal 5 dB(A).

An einzelnen Gebäuden an den genannten Straßenzügen, die nicht unmittelbar am straßenzugehörigen Gehweg liegen, wird der Sanierungsgrenzwert von 60 dB(A) auch zur Nachtzeit eingehalten.

Mit der Realisierung des PHOENIX Sees und Fertigstellung sämtlicher geplanter Bebauung wird eine Zunahme des Verkehrs auf diesen Straßen prognostiziert. Das Schallgutachten kommt im Vergleich mit den Analysewerten zum Ergebnis, dass durch den planungsbedingten Zusatzverkehr eine Pegelerhöhung zwischen 0,1 bis maximal 1,3 dB(A) entsteht.

Maßnahmen an den Straßen zur Reduzierung der Fahrgeräusche

Auf den Teilabschnitten
- „Schüruferstraße“, zwischen „Berghofer Straße“ und Straße „An der Goymark“,
- „Berghofer Straße“ südlich der „Schüruferstraße“ und
- „Willem-van-Vloten-Straße“ westlich „Faßstraße“,

wurde im Vorgriff auf die Gebietsentwicklung sog. lärmoptimierter Asphalt aufgebracht.

Zur Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen ist beabsichtigt, auch auf der Hermannstraße den vorhandenen Belag durch lärmoptimierten Asphalt zu ersetzen. Hierzu wurde zwischen der Stadt Dortmund und der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft eine entsprechende Vereinbarung getroffen. Eine Realisierung ist Mitte 2013 geplant. Bis zur Realisierung sämtlicher Bauvorhaben ist der Asphalt auf dem Straßenzug somit bereits ausgetauscht. Die mit der Verkehrszunahme verbundenen höheren Emissionswerte werden somit deutlich kompensiert.

Zur Ermittlung der mit dem Asphalt verbundenen Pegelminderung sind vom Ingenieurbüro ‚AiR' an mehreren Straßen im Stadtgebiet Messungen durchgeführt worden (AiR, 2009). Die Messungen dokumentieren Pegelminderungen zwischen 3,7 und 6,3 dB(A). Gemäß Schallgutachten (TÜV Nord, 2012) kann bei Verwendung des lärmoptimierten Asphalts von einer gesicherten Pegelminderung von 3-4 dB(A) ausgegangen werden.

Wird für die oben genannten Straßenabschnitte mit lärmoptimiertem Asphalt von einer Minderung um 3 dB(A) bis 4 dB(A) ausgegangen und dieser Asphalt auch auf der Hermannstraße aufgebracht, werden die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an nahezu allen Gebäuden an diesen Straßen eingehalten.

Auch werden die durch den zusätzlichen planungsbedingten Verkehr verursachten geringen Pegelerhöhungen mehr als kompensiert. Bei einer Pegelminderung im o. g. Umfang kommt es durch die Planung zu keiner weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel.

Für die Faßstraße ist zur beabsichtigten städtebaulichen Integration der Straße und der damit ebenfalls angestrebten Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ein Umbau der Straße beabsichtigt. Die Umbauplanungen werden zurzeit konkretisiert. Der hierzu erforderliche politische Beschluss ist so terminiert, das mit dem Umbau Anfang 2015 begonnen werden kann. In diesem Zusammenhang soll auch auf diesem Straßenzug lärmoptimierter Asphalt verwendet werden, wodurch die Sanierungsgrenzwerte an den Gebäuden dann unterschritten werden. Bis zur Umsetzung der Maßnahme ist für die von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Gebäudeeigentümer eine Förderung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) vorgesehen. Auf Antrag und berechtigtem Nachweis in Anlehnung an die Förderbedingungen des Schallschutzfensterprogramms der Stadt Dortmund werden Mittel gewährt. Gemäß Schallgutachten gilt dies für folgende Gebäude: Faßstraße 4, 20, 21, 22, 24, 29 und 41; Brauerstraße 5a; Hermannstraße 67; Am Stift 4, 6 und 15. Die PHOENIX See-Entwicklungsgesellschaft hat sich zur Übernahme der Kosten gem. der Förderrichtlinien zum Schallschutzfensterprogramm (die sich zurzeit auf dem Beschlussgang befindet) mit einem Betrag i. H. v. 80.000,- € verpflichtet.

9.2 Parkplatzgeräusche

Die öffentliche Stellplatzanlage nördlich der Planstraße J (Hörder Hafenstraße) wurde hinsichtlich der hiermit verbundenen Emissionen schalltechnisch bewertet (TÜV, 2007). Danach werden bei einer angenommenen vollständigen Ausnutzung mit rd. 80 öffentlichen Parkplätzen die Immissionsgrenzwerte tags als auch während der gesamten Nachtzeit eingehalten.

Bei der Parkplatzfläche handelt es sich um eine öffentliche Stellplatzanlage. Die hiervon ausgehenden Immissionen sind entsprechend der Praxis der Genehmigungs- und Planfeststellungsbehörden sowie der Verwaltungsgerichte nach den Vorgaben der RLS-90 zu berechnen und DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV zu bewerten. Eine Bewertung der Immissionen nach TA Lärm kommt nicht in Frage, da die Verkehre nicht einer bestimmten Nutzung zugeordnet werden können.

9.3 Gastronomie- und Freizeitbetriebe

Im Seequartier sollen entlang des Hafenbeckens, der Seeuferpromenade sowie im Bereich des Sportstützpunktes gastronomische Nutzungen realisiert werden, die auch Außenflächen anbieten. Wegen des besonderen Ambientes ist es ausdrückliches Ziel der Stadt, im Bereich des Hafens auch Außengastronomieflächen zuzulassen, die im Rahmen der gaststättenrechtlichen Regelungen auch während der Nachtzeit betrieben werden können. Hierzu wurden im angrenzenden Umfeld des Hafenbeckens die potenziellen Außengastronomieflächen festgelegt. Im Beiplan II zum Bebauungsplan sind diese Flächen dargestellt und speziell diejenigen gekennzeichnet worden, die unter Beachtung der gaststättenrechtlichen Regelungen nachts betrieben werden können.

Da in den hier geplanten Sondergebieten neben den dominierenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen u. a. auch Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zugelassen werden sollen, wurde mit

Bezug auf die im Beiplan II zum Bebauungsplan festgelegten Außengastronomieflächen vom TÜV Nord ein Schallgutachten (06.02.2012) zur Ermittlung der Schallleistungspegel an den angrenzenden Gebäuden erstellt. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass an nahezu allen Fassaden der an die Außengastronomie angrenzenden Gebäude die für ein Mischgebiet gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) überschritten werden.

Um die beabsichtigte zeitlich unbegrenzte Außengastronomie dennoch zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplan durch eine spezifische Festsetzung festgelegt, dass schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen nur dann zulässig sind, wenn auf der Grundlage der Annahmen des Schallgutachtens des TÜV Nord, 2012) durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschleuse) nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden TA-Lärm für Mischgebiete vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

9.4 Gewerbliche Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt als relevante gewerbliche Schallquelle in der Hermannstraße 107 eine Tankstelle. Die genehmigte Tankstelle liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist bereits heute von Wohngebäuden und Wohnnutzungen in gemischt genutzten Gebäuden umgeben. Vom derzeitigen Tankstellenbetrieb gehen keine derart relevanten Schallemissionen aus, dass gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft in Frage gestellt wären. Bei Änderungen und Erneuerungen der Tankstelle ist zu gewährleisten, dass keine Verschlechterung gegenüber der heute genehmigten Nutzung und den dadurch hervorgerufenen Immissionen erfolgt.

9.5 Luftverkehrsbedingte Schallimmissionen

Der Geltungsbereich liegt in der Anfluggrundlinie (‚Centerline') der Start- und Landebahn des Flughafens Dortmund-Wickede in gerader Verlängerung der Start- und Landebahn. Die Entfernung zum Flughafen beträgt ca. 7,0 km. Die Flughafen Dortmund GmbH hat in der Umgebung des Flughafens drei stationäre Fluglärmüberwachungsanlagen installiert, von denen sich eine unterhalb der Anfluggrundlinie in unmittelbarer Nähe zur Trapphofstraße in Dortmund-Aplerbeck befindet (ca. 4,5 km Luftlinie vom Planbereich). An diesem Messpunkt wird ein Dauerschallpegel (LEQ3) von bis zu 54 dB(A) gemessen.

Im Rahmen einer vom Flughafen beauftragten schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Flugverkehrs in verschiedenen Varianten der Entwicklung des Flughafens betrachtet (Gutachten der Fa. ADU Cologne). Es wird hier von der untersuchten Variante für das Jahr 2020 ohne Ausbau (Prognose-Nullfall) ausgegangen. Die hier betrachtete „Prognose-Nullfall" Variante für 2020 beinhaltet gegenüber der heutigen Situation eine Steigerung der Flugzahlen. Diese sind im Rahmen der bestehenden Planfeststellung möglich.

Im Rahmen des Gutachtens wurden mehrere Immissionsorte betrachtet. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorte sind der IO5 PHOENIX See (Meinbergstraße) und IO6 (An der Goymark / Benninghofer Straße). Hier wurden folgende Pegel berechnet:

IO5: tags 56,5 dB(A) nachts 40,0 dB(A)

IO6: tags 54,8 dB(A) nachts 38,9 dB(A)

Am Immissionsort IO5 und IO6 werden die Orientierungswerte für Kerngebiete bzw. des hier vergleichbaren Sondergebietes tags und nachts eingehalten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden tags um 1,5 dB(A) überschritten und nachts eingehalten. Am IO6 werden sie tags und nachts eingehalten. Eine Überschreitung der Pegel ist damit allenfalls im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an der Hermannstraße gegeben. Aufgrund der neueren Entwicklungen im Luftverkehr sind die o. g. Pegel als Maximalabschätzung anzusehen. Eine Bebauung wird daher insgesamt trotz evtl. möglicher geringfügiger Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tageszeit an der Bestandsbebauung in der Prognose für 2020 als verträglich angesehen, gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben. Die vom Flughafen beantragte Ausdehnung der Betriebszeiten führt zu

keinen weiteren Regelungsbedarf im Planbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flughafen Dortmund hat das Gutachten auf der Internet-Seite **//www.dialog-dortmund-airport.de** allgemein verfügbar gemacht.

9.6 Luftschadstoffe

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zu den Luftschadstoffen vom 21.06.2007 (TÜV NORD und Ing.-Büro simuPLAN) wurden die Luftschadstoffbelastung (Staub- und Kohlendioxidbelastung) mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen für den Bereich des Bebauungsplanes Hö 252 abgeschätzt und bewertet. Hierbei waren die Emissionen des Straßenverkehrs und der maßgeblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu berücksichtigen.

Besondere Belastungspunkte mit teilweise deutlichen Überschreitungen der Grenzwerte befinden sich erwartungsgemäß in der Faßstraße und in der Hermannstraße sowie außerhalb des Planbereichs in der Willem-van-Vloten-Straße und Schüruferstraße. Für den Prognose-Null-Fall (ohne See) ist aufgrund der prognostizierten Reduktion der Hintergrundbelastung in allen untersuchten Straßenabschnitten eine Minderung der Schadstoffkonzentration zu erwarten. Dennoch werden in der Willem-van-Vloten-Straße und der Faßstraße die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV zum Teil nicht eingehalten.

Durch die im Vergleich zum Prognose-Null-Fall ergänzte und damit dichtere Bebauungsstruktur verschlechtern sich im Planfall (mit PHOENIX See) an der Faßstraße teilweise die Austauschbedingungen mit daraus resultierenden höheren Immissionen. In der Hermannstraße werden die Grenzwerte der 22. BImSchV dennoch eingehalten.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse empfiehlt der Gutachter in den Bereichen, in denen die Grenzwerte überschritten werden daher eine Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an die Faßstraße auszuschließen. Für die gem. Bebauungsplan zulässigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist eine mechanische Belüftung für die zur Faßstraße zugewandte Fassadenseite von der straßenabgewandten Seite vorzusehen. Diese Empfehlungen sind durch entsprechende textliche Festsetzung umgesetzt worden.

10. Soziale Infrastruktur

10.1 Kindergarten

Für das Projekt PHOENIX See sind zur Deckung des mit der neuen Wohnbebauung entstehenden Bedarfs zusätzliche Kindergartenplätze geplant, die in zeitlicher Abhängigkeit von der Entwicklung der Wohnquartiere realisiert werden können. Für die neuen Wohnquartiere ist durch die im Umfeld bestehenden und die im Teilbereich B und C an der Weingartenstraße bzw. Phoenixseestraße geplanten neuen Einrichtungen eine hinreichende Bedarfsdeckung gegeben. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hö 252, Teilbereich A Teil I, ist daher kein zusätzlicher Kindergarten erforderlich.

10.2 Schulen

Ab dem Schuljahr 2008 /2009 wurden die Grundschulbezirke in Nordrhein-Westfalen aufgehoben und die Eltern konnten ab dann im Rahmen der vom Schulträger festgelegten Aufnahmekapazitäten frei wählen, welche Grundschule ihr Kind besuchen soll.

Aus schulorganisatorischer Sicht ist bei der zu erwartenden schrittweisen Realisierung der Wohnbebauung mit zunächst etwa 500 Wohneinheiten im Gesamtbereich des Bebauungsplanes Hö 252 mit einem Schülerzuwachs von rund 12 Schülern je Einschulungsjahrgang zu rechnen. Die umliegenden Grundschulen, insbesondere die Weingarten-Grundschule, können diese Anzahl schulräumlich versorgen. Eine Erweiterung des Schulstandortes der Weingarten-Grundschule wird dadurch nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine weiteren Schulbauten erforderlich.

11. Klimaschutz / Energetische Optimierung

Zur energetischen Optimierung der geplanten Bebauung im Bereich des PHOENIX Sees sind mehrere Gutachten in Auftrag gegeben worden. Im Rahmen der Erstellung eines Energiekonzepts (GERTEC GmbH, 2007) wurden die Anforderungen an die zukünftigen Gebäude im Bereich des PHOENIX Sees untersucht und verschiedene Maßnahmen sowie die Festlegung von Wärmedämmstandards empfohlen. Zudem wurden verschiedene Energieversorgungsvarianten für das gesamte Projektgebiet PHOENIX See untersucht.

Das ursprüngliche Konzept sah vor, an zwei Standorten Nahwärmezentralen (Blockheizkraftwerke) sowie Spitzenlastkessel zu errichten und die Bürogebäude mit Nahwärme und einem Nahwärmenetz zu versorgen. Die dadurch errechnete CO_2-Einsparung gegenüber einer dezentralen Erdgasversorgung betrug auf der Basis der EnEV 2009 und den erhöhten Anforderungen an den Energiestandard auf 355 to/a CO_2.

Diesen Wert galt es bei der Umsetzung möglicher Alternativen einzuhalten. Dafür sollte der Nachweis erbracht und gleichzeitig geprüft werden, mit welchen Maßnahmen der Standard der ENEV 2009 um 10 % unterschritten werden konnte. Das Gutachterbüro (e^2 - energieberatung, 2010) hat im Hinblick auf die Wärme- und Kälteversorgung vier Varianten untersucht:

- Geothermie mit Sonden, Beheizung durch Wärmepumpen über aktivierte Bauteile und freie Kühlung
- Blockheizkraftwerk und Gasbrennwertkessel zur Spitzenlastdeckung sowie Kompressionskältemaschinen für die Kühlung
- Luftwärmepumpen für Heizung und Kühlung über aktivierte Bauteile sowie Gasbrennwertkessel für die Spitzenlastdeckung
- Gasbrennwertkessel und Solarthermie sowie verbesserte Gebäudehülle (3-fach Verglasung der Fassade)

Im Ergebnis wird festgestellt, dass alle Varianten grundsätzlich geeignet sind, da sie die Anforderungen der EnEV 2009 und des EEWärmeG erfüllen. Das ursprünglich vorgesehene dezentrale Wärmenetz wird daher nicht weiter verfolgt. Zudem wird eine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Erwerber zur Verbesserung der Energieeffizienz der gewerblichen Gebäude in der Planungsphase eine umfassende energetische Fachberatung beauftragen und in diesem Rahmen die geplanten Einsparungen für den Wärmeschutz, die Beleuchtung, die Kühlung und die Stromnutzung gegenüber dem Bauordnungsamt beziffern muss. Der Erwerber kann die Gebäudetechnik abhängig von seinen speziellen Bedürfnissen frei wählen. Die Primärenergiegrenzwerte (EnEV 2009 und EEWärmeG 2009) müssen hierbei um mindestens 10 % unterschritten werden. Der Erwerber muss diese Verpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger mit entsprechender Weitergabeverpflichtung übertragen. Die rechtliche Sicherung der gebäudebezogenen Maßnahmen erfolgt über die Aufnahme in die Grundstückskaufverträge und ist im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

Die für die geplante Wohnbebauung um den PHOENIX See erstellte solarenergetische Begutachtung und Optimierung trifft für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans A aufgrund der hier fehlenden Wohngebietsprägung keine Aussagen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der angestrebten Gebäudetypologie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie energieeffizient installiert werden können.

12. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft der Stadt Dortmund und verschiedener privater Bauherren. Die öffentlichen und privaten Flächen werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans parzelliert und entweder der Stadt Dortmund (Verkehrs- und Grünflächen) übertragen oder an private Bauherren und Investoren veräußert. Für den Bebauungsplan sind keine öffentlich-rechtlichen bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) erforderlich.

13. Städtebauliche Zahlenwerte

Kerngebiet (MK)	ca.	0,40 ha
Sondergebiet (SO)	ca.	12,30 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,30 ha
Verkehrsfläche	ca.	6,50 ha
Ver- und Entsorgung	ca.	0,04 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,83 ha
Hörder Bach (Planfeststellungsbereich)	ca.	0,65 ha
Flächen für Wald	ca.	0,47 ha
Größe des Bebauungsplangebiets	**ca.**	**20,10 ha**

14. Kosten, Förderung

Das Projekt PHOENIX See wird von der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH gemeinsam mit der Stadt Dortmund, der DSW21 und der Emschergenossenschaft realisiert. Es wird gefördert mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes und der Europäischen Union.

Dortmund, den 25.07.2012

Wilde
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Umweltbericht (Büro Menke, Dortmund; 25.07.2012) bildet Teil B der Begründung.

Zu diesem Bebauungsplan sind folgende Gutachten erstellt worden.

1. Heimer + Herbstreit,
   Umweltverträglichkeitsstudie zum städtebaulichen Verfahren, Weißentwurf,
   Bochum, 07.11.2003
2. Planungsgemeinschaft grünplan, Junker und Kruse, Planersocietät,
   Arbeitsgemeinschaft R.W. + ST Freiraum,
   Freizeitnutzungen am PHOENIX See, Stand 2005
3. Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund,
   Ermittlung des Parkplatzbedarfs und Parkplatzkonzept, Dortmund 18.01.2007
4. CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und
   kommunales Marketing mbH,
   Potenziale und Profilierung des Einzelhandelsstandortes und Stadtbezirkszentrums
   DORTMUND - HÖRDE, Köln Februar 2008
5. Naber Research Consulting,
   Kurzstellungnahme zur räumlich-strukturellen Nutzungskonfiguration in den Haupteinkaufsstraßen der Dortmunder Stadtbezirkszentren Aplerbeck, Brackel, Hörde und Hombruch,
   Hamburg 06.07.2010
6. Naber Research Consulting,
   Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Einzelhandelbaustein im prospektiven ‚Seequartier' Dortmund, Hamburg 05/2010
7. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
   Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A, B und C des Bebauungsplans Hö 252 Dortmund PHOENIX See, Essen 21.09.2007
8. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
   Geräuschemissionen und -immissionen möglicher Außengastronomiebereiche im Hafenquartier am PHOENIX See in Dortmund-Hörde, Essen 06.02.2012
9. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen und Ingenieurbüro simuPLAN, Dorsten,
   Gutachterliche Stellungnahme zu den Luftschadstoffen im Bereich der Bebauungsplangebiete Hö 252 ‚PHOENIX See' und Ap118n ‚Alt Schüren West' in Dortmund,
   Essen/Dorsten 21.06.2007
10. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG,
    Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Anlagengeräusche in den Teilbereichen A und C des Bebauungsplangebietes Hö 252 PHOENIX See und auf den Straßen im Umfeld, Essen 10.05.2012
11. AiR Ingenieurbüro GmbH,
    Messbericht zur schalltechnischen Beurteilung von Straßenbelägen gemäß DIN 11819-1 an drei Straßenverläufen in Dortmund, Hannover 13.08.2010
12. GERTEC GmbH,
    Energiekonzept - Endbericht, Essen 02/2007 und Ergänzungen zum Energiekonzept vom Februar 2007, Essen 18.10.2007
13. ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH,
    Prognose über die Lärmimmission aus dem Flugverkehr des Flughafens Dortmund im Jahr 2020 in verschiedenen Szenarien, Köln 17.03.2008

14. e^2 -energieberatung GmbH,
Phönix See, Dortmund, Nachweis der Energieeinsparung und CO_2 Emission,
Düsseldorf 18.03.2010

Anhang
- Dortmunder Sortimentsliste (Stand 12/2007)