BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

In N 216

- Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Planungsamt
Stadt Dortmund

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan In N 216

- Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße -

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Plangebiet
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Beschreibung des Plangebietes

2.0 Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

4.0 Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt
4.1 Städtebauliche Konzeption
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
4.4 Freiraum/Grün
4.5 Verkehrliche Belange
4.6 Ver- und Entsorgung

5.0 Umweltbelange
5.1 Bodenverunreinigungen
5.2 Lärmschutz

6.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

8.0 Entschädigung

9.0 Städtebauliche Zahlenwerte

10.0 Kosten

Anlage
Schalltechnische Untersuchung

1.0 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich nördlich der Heckenstraße zwischen Westseite der Leopoldstraße, Südseite der Mallinckrodtstraße, Ostseite der Scheffelstraße, Südseite der Schillerstraße, Westseite der Münsterstraße bis Haus Nr. 112, dort auf der Ostseite der Münsterstraße wechselnd, entlang der Ostseite der Münsterstraße nach Süden - unter Einbeziehung der Grundstücke Münsterstraße Haus Nr. 117 bis 105 und Burgholzstraße Haus Nr. 4 - bis zur Einmündung Westhofstraße, dort zur Nordseite der Heckenstraße verspringend.

Der Bebauungsplan-Bereich umfaßt den dem durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb zugrundegelegten Bereich und schließt somit die Flächen ein, die von baulichen und verkehrlichen Veränderungen berührt werden.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Innenstadt und hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Es unterteilt sich um den Kreuzungsbereich der Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße in 4 Abschnitte:
den südöstlichen Block an der Heckenstraße, den nordwestlichen Block an der Schillerstraße, den neuen Kreuzungsbereich und den durch die Neuordnung der Verkehrsflächen entstandenen Platz mit der angrenzenden Bebauung an der Münsterstraße/Ecke Burgholzstraße.

Südlich der Mallinckrodtstraße, zwischen Leopold- und Münsterstraße befindet sich eine gestaltete öffentliche Freifläche. Diese bietet heute, u. a. mit einigen Bäumen abgepflanzt, die Möglichkeiten eines sozialen Treffpunktes, abseits des Verkehrsgeschehens. Die im Plangebiet oder direkt angrenzende vorhandene, meist 5-geschossige Bebauung stammt größtenteils aus der Zeit um die Jahrhundertwende und wird vorwiegend zum Wohnen und zum Teil im Erdgeschoß gewerblich genutzt. Unterhalb des Blockes an der Schillerstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung der Tunnel der Stadtbahn.

2.0 Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In den 70er Jahren, als der Autoverkehr in der Stadtentwicklung eine maßgebliche, stadtbildbestimmende Rolle spielte, entstand der Ausbau der Kreuzung Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße. Der aus nördlicher Richtung über die Münsterstraße kommende Verkehr fließt seitdem im letzten Abschnitt über die für diesen Zweck 4-spurig ausgebaute Leopoldstraße in die City.

Ende der 80er Jahre wurde im Rahmen von Planungsüberlegungen zur zukünftigen Stadtteilentwicklung erkannt, daß der flächenintensive Kreuzungsausbau überdimensioniert ist und eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung behindert. Daher wurde 1992 der Rückbau auf das heute erforderliche Maß durchgeführt.

Parallel dazu wurde eine städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Ziel dabei war, trotz der größtenteils örtlich festliegenden Gegebenheiten, für die Anwohner eine anspruchsvolle Bebauung zu schaffen. Aufgrund der Lärmbelastung war es u. a. Vorgabe für den Wettbewerb, ruhige Bereiche mit erhöhter Aufenthaltsqualität für die Anwohner zu realisieren. Gleichzeitig soll der Kreuzung, auf den durch den Rückbau freigewordenen Flächen, durch neue Raumkanten ein neues Gesicht und ein neuer räumlicher Eindruck gegeben werden.

3.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der nördlichen Innenstadt liegt, wie im gesamten Dortmunder Stadtgebiet, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vor. Laut Empirica-Gutachten (Gutachten zur Wohnraumentwicklung von Mai 1991) wird im Jahre 2000 ein Wohnungsfehlbedarf von ca. 25 000 Wohnungen erwartet. Mit dem Bebauungsplan In N 216 wird vorrangig das Ziel verfolgt, den derzeitigen dringenden Wohnbedarf durch die Schaffung neuer Mietwohnungen zu mildern. Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der Bebauungs-Entwürfe aus dem Wettbewerb die Voraussetzungen zum Bau von ca. 180 Wohneinheiten (WE) geschaffen. Dabei soll dieser Wohnungsbau durch städtebauliche und gestalterische Qualitätsansprüche Impulse geben für die Stadtentwicklung der Dortmunder Nordstadt.

4.0 Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Städtebauliche Konzeption

Grundlage für das Bebauungsplankonzept ist der im Vorfeld durchgeführte städtebauliche Ideenwettbewerb. Ziel des Wettbewerbes war es, die durch den Kreuzungsrückbau freigewordenen Flächen überwiegend einer Wohnnutzung zuzuführen. Diese soll, entsprechend der umgebenden Bebauung, in einer blockbildenden Straßenrandbebauung entstehen, und somit die unvollständig vorhandenen Blockfragmente vervollständigen.
Der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf des Architekturbüros Benedict Tonon, Berlin, sieht dementsprechend eine an die umgebende Bebauung angepaßte 6-geschossige Blockbebauung vor; der durch die neuen Gebäude entstehende 3-seitige Raum soll durch über die Regelgeschoßzahl hinausgehende 8-geschossige Gebäudekörper an den jeweiligen Seiten unterstrichen werden. Auf der vom Verkehr freigewordenen Fläche nördlich der Mallinckrodtstraße schlägt der 1. Preisträger einen neuen gestalteten Stadtplatz vor.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die dem Wettbewerb zugrundegelegten städtebaulichen Zielvorstellungen tatsächlich zu realisieren, wird die Zahl der Geschosse in allen Baugebieten zwingend auf 6 Geschosse festgesetzt. Um die Raumwirksamkeit des Kreuzungsbereiches zu erhöhen, werden die drei "Kopfbauten" mit zwingend 8 Geschossen festgesetzt. Dies trifft für alle drei den Freiraum umschließenden Baugebiete zu, da sich die gewünschte Raumwirkung nur im Verbund entwickeln kann. Um die vorhandenen Straßenfluchten sicherzustellen, werden an den den öffentlichen Raum zugewandten Seiten dieser Gebäude Baulinien festgesetzt.

Durch diese zwingenden Festsetzungen werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angesichts der heute bereits vorgegebenen Baublockgrößen überschritten. Die zukünftige Bebauungsstruktur entspricht der in der Dortmunder Nordstadt vorgeprägten Dichte. Die Überschreitungen werden jedoch durch die Umstände der guten Lage (Citynähe, guter Anschluß an den ÖPNV, unmittelbare Nähe zur öffentlichen Grünanlage mit dem Begegnungszentrum Nord) sowie verschiedene Maßnahmen innerhalb der Baugebiete (s. u.) ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und deren Sicherheit (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden dadurch nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.
Die Bauweise wird in allen Baugebieten entsprechend der umgebenden Bebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt.

* Baublock an der Burgholzstraße

Der gemischt genutzte Bereich an der Burgholzstraße wird entsprechend seiner bestehenden Nutzung als Mischgebiet festgeschrieben. Entlang der Straßenbegrenzungslinie parallel zum Platz wird eine Baulinie festgesetzt, um so zu gewährleisten, daß die geschlossene Bauflucht eingehalten wird.
Die Innenhoffläche wird heute zum Teil gewerblich genutzt. Um diese Nutzung weiterhin zu gewährleisten, wird für diese Fläche eine 1-geschossige Bebauung gestattet. Um die dadurch hervorgerufene Versiegelung und erhöhte Bebauungsdichte zu mindern und eine ausreichende Wohnqualität für die Bewohner zu gewährleisten, wird textlich festgesetzt, daß zum einen nur Flachdächer im Innenhof (zur Vermeidung unverträglich hoher Gebäudeteile) zulässig sind und gleichzeitig bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten diese dann mit einer Begrünung zu versehen sind.

* Baublock südlich der Mallinckrodtstraße

Südlich der Mallinckrodtstraße soll auf der ca. 7 000 qm großen Fläche ein "allgemeines Wohngebiet" entstehen (zur Anzahl der Geschosse und zum erhöhten Maß der Nutzung s. o.). Entlang der Straßenbegrenzungslinien werden Baugrenzen festgesetzt. Lediglich entlang der Mallinckrodtstraße wird aufgrund der exponierten Lage zur Sicherung der Straßenflucht eine Baulinie festgesetzt.

Das Ziel einer städtebaulich gewünschten, blockbildenden Straßenrandbebauung mit Anschluß an die vorhandenen Traufhöhen führt insbesondere im südöstlichen Eckpunkt dazu, daß die Abstandsflächen der BauO NW nicht eingehalten werden können. Daher wird in diesem Bereich die Lage der innenliegenden Gebäudekanten durch eine Baulinie festgesetzt, um in Verbindung mit der zwingenden Festsetzung der Anzahl der Geschosse die städtebaulich wünschenswerte Blockbebauung zu gewährleisten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und deren Sicherheit (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Neben den oben beschriebenen ausgleichenden Umständen soll darüber hinaus der Innenbereich eine ökologisch orientierte Gestaltung erfahren, um so für die Anwohner einen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen (s. Pkt. 4.4).

Die notwendigen Stellplätze sollen zum Schutz des Innenhofbereiches in einer Tiefgarage untergebracht werden; deshalb wird textlich festgesetzt, daß die hinteren Baugrenzen und Baulinien unterirdisch (um max. 12,0 m) überschritten werden dürfen. Die Zufahrt ist von der Hecken- und die Ausfahrt an der Münsterstraße (nördlich an das Haus Nr. 88 angrenzend) vorgesehen. Da aber auch eine Bündelung der Zu- und Ausfahrt an der Heckenstraße oder der Münsterstraße denkbar ist, sollen die Zu- und Ausfahrten aus der Tiefgarage nicht festgesetzt werden.

* Baublock an der Schillerstraße/Scheffelstraße

Für das Baugebiet Schillerstraße/Scheffelstraße wird die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, da der größte Teil der bestehenden Gebäude Wohnzwecken dient und in dem geplanten Teil überwiegend Wohnungen entstehen sollen.
Die äußeren Grenzen des Baublockes werden durch Baulinien festgesetzt, um eine unmittelbar an den historischen Straßenraum angrenzende Bebauung zu gewährleisten. Um dennoch die gewünschte städtebauliche Baustruktur realisieren zu können, wird zusätzlich zur zwingend festgesetzten Anzahl der Geschosse auch die innere Begrenzung der Gebäude ebenfalls durch Baulinien festgesetzt. Wie im Baublock an der Heckenstraße können auch hier aufgrund der gewünschten blockbildenden Straßenrandbebauung die Abstandflächen der BauO NW nicht eingehalten werden. Die dadurch entstehende Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl wird durch die bereits o. a. Umstände ausgeglichen. Zusätzlich werden Festsetzungen für Maßnahmen zur Qualitätssteigerung des Innenhofes getroffen (vgl. Punkt 4.4 - Freiraum).

Um den Innenhof von störenden Einflüssen freizuhalten, sollen die nötigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Für die Größe der GTGa sollen keine planungsrechtlichen Bindungen vorgesehen werden. Deshalb ist textlich festgesetzt, daß die hinteren Baulinien unterirdisch überschritten werden dürfen. Die Zu- und Ausfahrt soll dabei von der Schillerstraße aus erfolgen, um einen kurzen Anschluß an die Hauptverkehrsachsen sicherzustellen.

* Stadtplatz

Die durch den Rückbau der Kreuzung gewonnene Fläche vor den Häusern Münsterstraße 103 bis 117 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz - festgesetzt. Auf dieser Fläche soll ein gestalteter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Der Ausbauplan sieht einen durch niedrige Mauern von den beiden Straßenzügen Mallinckrodt- und Münsterstraße getrennten Stadtplatz mit Baumraster und wassergebundener Oberflächengestaltung vor.

Direkt vor den Gebäuden Münsterstraße 107 - 117 befanden sich ursprünglich öffentliche Parkplätze. Im Zuge des erfolgten Kreuzungsrückbaues sind diese Plätze zwar beseitigt, jedoch durch öffentliche Stellplätze entlang der neugestalteten Münsterstraße nördlich der Mallinckrodtstraße wieder ersetzt worden.

Das Gelände zwischen den vorgenannten Gebäuden und der Münsterstraße liegt seit dem brach und wird bis zur Aufnahme der letztlich vorgesehenen Nutzung als Stadtplatz temporär als provisorischer Parkplatz genutzt.

4.3 Stellplätze, Garagen

Die Stellplätze für die geplanten Wohnungen bzw. Büroflächen sollen aus den besonderen hier vorliegenden städtebaulichen Gründen in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden. Die besondere städtebauliche Situation ergibt sich aus dem Wettbewerbsergebnis, welches eine blockbildende Straßenrandbebauung vorsah, um ruhige Bereiche für die Anwohner schaffen zu können.
Dabei ist es Ziel, einerseits je Wohneinheit bzw. 40 qm Bürofläche einen Stellplatz zu schaffen, andererseits über die textliche Festsetzung ◇1◇ sicherzustellen, daß Stellplätze und Garagen dann weder in anderen Geschossen unterhalb oder oberhalb der Geländeoberfläche noch auf unbebauten Flächen des Grundstückes zulässig sind.

Für den Bau der Tiefgarage sind unterirdische Überschreitungen der Baugrenzen/-linien gestattet. Um Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse zu vermeiden, darf die Entlüftung der Tiefgarage nicht in den jeweiligen Innenhof erfolgen. Hierauf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu achten.

Um in die beabsichtigte Innenhofgestaltung auch die Bereiche, die außerhalb von Gebäuden, aber oberhalb der geplanten Tiefgarage liegen mit einbeziehen zu können, sollen diese mit einer Vegetationsschicht überdeckt werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung ◇4◇ (vgl. Pkt. Freiraum) können diese Flächen dann in ein Gestaltungskonzept mit einbezogen werden.
Um die angestrebte Wohnqualität zu erhöhen, werden u. a. folgende textliche Festsetzungen in den Plan aufgenommen:

◇1◇ **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 5 BauN VO)

In den mit der Ziffer ◇1◇ gekennzeichneten Baugebieten sind in dem Geschoß unter dem Erdgeschoß auf mindestens 70 % der Fläche dieses Geschosses nur Stellplätze und Garagen zulässig.

◇2◇ **Überschreitung von Baulinien**
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In dem mit der Ziffer ◇2◇ gekennzeichneten Baugebiet dürfen die hinteren Baulinien unterirdisch überschritten werden.

◇3◇ **Überschreitungen von Baugrenzen/-linien**
(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

In dem mit der Ziffer ◇3◇ gekennzeichneten Baugebiet dürfen die hinteren Baugrenzen/-linien unterirdisch um maximal 12 m überschritten werden.

◇5◇ **Überdeckung von Gemeinschaftstiefgaragen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW)

Die Teile der Gemeinschaftstiefgaragen, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, sind mit einer mindestens 50 cm dicken Vegetationsschicht zu überdecken.

Die Stellplatzsituation in dem gemischt genutzten Gebiet an der Burgholzstraße wird durch den Bestand geprägt. Für den nunmehr möglichen Bau eines 8-geschossigen Gebäudes sind zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Dies kann z. B. durch den Bau einer Tiefgarage geschehen.

4.4 Freiraum/Grün

Der Planbereich erstreckt sich größtenteils auf ehemalige und vorhandene Straßenverkehrsflächen sowie auf baulich bzw. vormals baulich genutzte Flächen. Auf den durch den zum Teil durch den Kreuzungsrückbau entstandenen Flächen wird eine bauliche Nutzung festgesetzt.

Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht) - § 8 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 4 LG NW.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes geplante Wohnbebauung einschließlich der Flächen für Nebenanlagen sowie die Verkehrsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze dar. Eine völlige Unterlassung des Eingriffes, d. h. ein Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann u. a. aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- das Baulandpotential der Fläche erweist sich aufgrund der guten Lage sowie der günstigen Erschließung als wertvoll,

- mit der geplanten Wohnbebauung soll der gesteigerten Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Das BNatSchG - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 - gibt den weiteren gesetzlichen Rahmen für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Nach § 8 a BNatSchG ist über Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, unter Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie der Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Bilanzierung der versiegelten Flächen vor und nach dem Kreuzungsumbau ergab ein Defizit von ca. 400 qm Freifläche. In der Abwägung der Belange wurde jedoch auf einen Ausgleich verzichtet, weil durch die festgesetzte Bebauung eine erhebliche Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht wird. Die geschlossene blockbildende Straßenrandbebauung ermöglicht zudem die Herstellung von lärmgeschützten Innenhöfen. Um die Wohnqualität weiter anzuheben werden diese bepflanzt und den Anwohnern zugänglich gemacht.

Nach Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 28.09.1993 gelten die Ausgleichsregelungen bis zum 30.04.1998 nicht für die Errichtung von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

Da sich die zu bebauenden Flächen im städtischen Eigentum befinden und entsprechende Gespräche mit Investoren geführt wurden, wird in die Kaufverträge die Verpflichtung aufgenommen, daß die Grundstückserwerber bis zum 30.04.1998 hier Miet- oder Genossenschaftswohnungen errichten. Dies hat zur Konsequenz, daß für die angestrebte Wohnutzung keine Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Um die Bepflanzung der Innenhöfe sicherzustellen, wird textlich festgesetzt, daß die in die Innenbereiche ragenden Tiefgaragen mit einer Vegetationsschicht zu überdecken und zu bepflanzen sind und somit in die Gestaltung des Blockinnenbereiches einbezogen werden. Zusätzlich wird die Pflanzung von mindestens einem heimischen Baum je 100 qm Innenhoffläche festgesetzt. Um Ausfälle bei Neuanpflanzungen zu vermeiden und einen langfristig guten Baumstandort zu gewährleisten, wird eine eingegrünte Baumscheibe festgesetzt. Um eine gleichmäßige Entwicklung und eine möglichst schnelle Funktionserfüllung zu erzielen, sollen die Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden angepflanzt werden.

Die genaue Anordnung der Bäume wird nicht festgelegt, um der Gestaltung des Innenhofes nicht vorwegzugreifen. Zugleich wird mit der textlichen Festsetzung (4) eine die Begrünungsvorschrift des § 9 Bauordnung NW ergänzende Bepflanzung verlangt. Diese soll die Grundlage für eine ökologisch orientierte Gestaltung des Innenhofes bilden.

Nördlich der Mallinckrodtstraße soll ein Platz entstehen, der u. a. die Funktion des bislang an der Münsterstraße vorhandenen Aufenthaltsbereiches übernimmt. Dieser Platz wird geprägt durch die Oberflächengestaltung und das Baumraster, das den gesamten Platz überzieht. Durch die Ausbildung der Platzoberfläche in wassergebundener Decke kann die Versiegelung deutlich reduziert werden. Die zu pflanzenden Bäume nehmen zudem eine wichtige ökologische Funktion wahr. Die ca. 30 Bäume, die dort gepflanzt werden, tragen durch ihr Blattwerk dazu bei, daß die Lufttemperatur in der unmittelbaren Umgebung, besonders an heißen Sommertagen, gesenkt wird. Zudem absorbieren sie Staub und verbessern so das Mikroklima.

4.5 Verkehrliche Belange

Der Kreuzungsbereich Leopold-/Mallinckrodtstraße ist ein wichtiger Knotenpunkt in der nördlichen Innenstadt. Hier kreuzt die B 54 (Münsterstraße/Leopoldstraße), die OW III a (Mallinckrodtstraße). Über diesen Kreuzungsbereich ist die geplante Bebauung direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Alle geplanten Gebäude liegen inmitten einer Blockstruktur und sind direkt von öffentlichen Straßen erreichbar.
Die schon zur Mischverkehrsfläche ausgebaute Münsterstraße zwischen der Hecken- und Mallinckrodtstraße wird in ihrem Bestand festgeschrieben.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist im unmittelbaren Umfeld gegeben. Der Kreuzungsbereich liegt im 200 m-Radius von 3 U-Bahnstationen (Leopoldstraße, Münsterstraße, Uhlandstraße), deren Linien U 41/U 45/ U 47/U 49 zum Hauptbahnhof bzw. in die Stadtmitte führen. In der Gegenrichtung erschließen diese Linien den Dortmunder Norden bzw. den Nordwesten. Zusätzlich verkehrt vom Haltepunkt - Münsterstraße - in Ost-West-Richtung noch die Buslinie 445 vom Hafen nach Dortmund-Körne.

Radwege werden an der Leopoldstraße und Mallinckrodtstraße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche seperat geführt.

Auf der im nordöstlichen Quadranten festgesetzten "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz -" soll, gemäß dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis, ein gestalteter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen (siehe auch unter Punkt 4.2 - Stadtplatz -). Die bislang vorhandene Möglichkeit, von der Burgholzstraße entlang der Front der Häuser 103 - 117 zur Münsterstraße fahren zu können, ist über eine gepflasterte Fläche weiterhin gegeben. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung der vorgenannten Fahrmöglichkeit ist eine entsprechende textliche Festsetzung unter der Ziffer (8) aufgenommen worden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Der zum Teil im östlichen Gehweg der Leopoldstraße bzw. unterhalb der geplanten Gebäude liegende ehemalige Abwasserkanal wird zurückgebaut.

5.0 Umweltbelange

5.1 Bodenverunreinigungen

Der Detailplan über Altstandorte/Altablagerungen und sonstigen Bodenbelastungsflächen kennzeichnet für den Planbereich lediglich den Standort einer chemischen Reinigung (Münsterstraße 88). Da es sich hier um einen vorhandenen Betrieb handelt, unterliegt er der ständigen Kontrolle des Gewerbeaufsichtsamtes, so daß unterstellt werden kann, daß von hier keine Umweltgefährdung ausgeht.

Anläßlich des Wettbewerbes wurde vom Erdbaulaboratorium Ahlenberg für die neu zu bebauenden Bereiche Untersuchungen über die Höhe des Grundwasserstandes durchgeführt. Aus Vorsorgegründen wurden diese Proben zusätzlich auf Bodenbelastungen hin untersucht. Diese Untersuchungen ergaben durchweg unauffällige Analysewerte, die die für die geplante Nutzung heranzuziehenden Orientierungswerte deutlich unterschreiten.

5.2 Lärmschutz

Der Planbereich wird durch den Verkehrslärm der Mallinckrodtstraße, Münsterstraße und Leopoldstraße belastet. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Lärmprobleme innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen. Die Lärmauswirkungen und die dazu getroffenen Regelungen sind der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

6.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplan-Bereich nicht berührt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan über einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bis auf den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes - Münsterstraße/Burgholzstraße - liegt der Bebauungsplan im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Nord III Ost". Für die bodenordnenden Maßnahmen ist in diesem Sanierungsgebiet eine Umlegung angeordnet worden.

Die für eine Neubebauung nötigen Flächen (Block Scheffel-/Schillerstraße; Block Heckenstraße) befinden sich jedoch bis auf eine Ausnahme in städtischem Besitz. Diese Fläche wird zur Zeit von dem zukünftigen Bauherrn erworben, so daß auch hieraus keine bodenordnenden Maßnahmen nötig werden.

8.0 Entschädigung

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche nach § 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.0 Städtebauliche Zahlenwerte

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
- Platz	2 300 qm
- Mischverkehrsfläche	1 400 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	9 800 qm
Allgemeines Wohngebiet	9 200 qm
Mischgebiet	2 200 qm
Größe des Planbereiches	24 900 qm

10.0 Kosten

Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz -	ca. 460.000,00 DM
Rückbau eines Abwasserkanals	ca. 28.000,00 DM
Gesamtkosten der Stadt	ca. 488.000,00 DM

Zu den Ausbaukosten des Platzes sind Zuschüsse zu erwarten. Ein Antrag auf Förderung der Maßnahme durch das Land NW aus Stadterneuerungsmitteln ist vorbereitet.
Anträge auf Fördermittel werden zu gegebener Zeit gestellt. Über die Höhe der Zuschüsse können zur Zeit noch keine konkreten Angaben gemacht werden.

Die Anlage "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan In N 216" ist Bestandteil dieser Begründung.

Dortmund, den 28. Jan. 1994

Glaser
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 24.02.1994 beschlossen, diese Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) dem Bebauungsplan In N 216 - Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße - beizufügen.

Dortmund, den 11.04.1994

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Abteilungsleiter

Anlage

Schalltechnische Untersuchung

zum

Bebauungsplan In N 216

Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße

Bezüglich der Verkehrslärmbelastung sind die Mallinckrodt-, Leopold- und Münsterstraße als Hauptemittenten zu betrachten. Bei den anderen auf den Planbereich wirkenden Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, deren Lärmauswirkungen nur von untergeordneter Bedeutung sind.
Deshalb wurden die Lärmauswirkungen (Schallimmissionen) der o. g. Straßenabschnitte untersucht, da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Lärmproblematik innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu lösen.

Bei dieser Untersuchung wurden folgende Erlasse, Normen und Richtlinien berücksichtigt:

1. Planungserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 08.07.1982

2. DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren"

3. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 "Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

4. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16.07.1968 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968)

5. VDI 2714, Ausgabe Januar 1988, "Schallausbreitung im Freien"

6. VDI 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"

Nach den Richtlinien der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind für "allgemeine Wohngebiet" (WA) und "Mischgebiete" (MI) folgende Orientierungswerte zu beachten:

WA-Gebiet

55 dB(A) tags
45 dB(A) nachts.

MI-Gebiet

60 dB(A) tags
50 dB(A) nachts.

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, nachts der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrundezulegen.

1. Verkehrslärm

1.1 Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße/Münsterstraße

Die letzte für diesen Bereich vorliegende Verkehrszählung (1985) hat ergeben, daß auf der Mallinckrodtstraße und der Münsterstraße ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 15 000 Pkw's liegt.
In Richtung City fahren über die Leopoldstraße hingegen ca. 20 000 Pkw's. Hinzu kommt noch der Lkw-Verkehr in Ost-West-Richtung mit ca. 1 000 Fahrzeugen und in Nord-Süd-Richtung mit ca. 700 Fahrzeugen täglich.

Die Verkehrsbelastungsprognose für das Jahr 2000 für den Knotenpunkt Mallinckrodtstraße/ Leopoldstraße/Münsterstraße hat für den südlichen, westlichen und nördlichen Kreuzungsast einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 25 900 Kfz, 23 000 Kfz bzw. 23 700 Kfz ergeben, wobei der Lkw-Anteil 8 % tags und 6 % nachts beträgt.
Auf dem Abschnitt der Mallinckrodtstraße östlich der Kreuzung wird mit 15 900 Kfz/DTV bei einem Lkw-Anteil von 8 % tags und 6 % nachts eine deutlich geringere Belastung prognostiziert.

Da die Diagnosewerte nach Verkehrszählung 1985 niedriger liegen, sind für die schalltechnische Beurteilung die höheren Werte der Prognose 2000 zugrundegelegt worden.

Verkehrslärmbelastung ohne Schutzmaßnahmen (Gebäude):

Ausgehend von der Prognosebelastung ergeben sich nach den Vorschriften der DIN 18005 und den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) aufgrund der Verkehrsbelastung in einem Abstand von 25,00 m von Mitte Straße folgende Emissionspegel:

1) **Mallinckrodtstraße/Münsterstraße**

DTV *)	=	23 000 Kfz/24 h
PT	=	8 %
PN	=	6 %
Lm, E, t	=	66,5 dB(A)
Lm, E, n	=	57,5 dB(A).

2) **Münsterstraße/Burgholzstraße Hausnummer 103**

DTV	=	23 700 Kfz/24 h
PT	=	8 %
PN	=	6 %
Lm, E, t	=	66,5 dB(A)
Lm, E, n	=	57,5 dB(A).

3) **Mallinckrodtstraße/Münsterstraße**

DTV	=	15 900 Kfz/24 h
PT	=	8 %
PN	=	6 %
Lm, E, t	=	65 dB(A)
Lm, E, n	=	56 dB(A).

4) **Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße Hausnummer 136**

DTV	=	25 900 Kfz/24 h
PT	=	8 %
PN	=	6 %
Lm, E, t	=	66,5 dB(A)
Lm, E, n	=	58,5 dB(A).

*) DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (Kfz/24 h)
dB(A) = Schallpegel
T = Tagwert
N = Nachtwert
P = Lkw-Anteil
Lm, E = Emissionspegel

Die vorgenannten errechneten Pegel beziehen sich bei freier Schallausbreitung auf den Standort 25 m entfernt von der Straßenmitte. Für die Bestimmung der Pegelgrößen an den jeweiligen Baugrenzen müssen Zu-/ bzw. Abschläge erfolgen, da die Abstände variieren. Da an Kreuzungsbereichen immer von zwei Schallquellen ausgegangen werden muß, wird eine entsprechende Schallpegelerhöhung hinzugerechnet.

Punkt 1

Lm (13 m) 70 dB(A) T
61 dB(A) N

Lm (17 m) 68,7 dB(A) T
59,7 dB(A) N.

Pegelerhöhung durch eine zweite Schallquelle

70 dB(A) + 2 = 72 dB(A) T
61 dB(A) + 2,4 = 63,4 dB(A) N

Punkt 2

Lm (34 m) 63,4 dB(A) T
54,4 dB(A) N

Lm (58 m) 61,7 dB(A) T
52,7 dB(A) N

Pegelerhöhung durch eine zweite Schallquelle

63,4 dB(A) + 2,3 = 65,7 dB(A) T
54,4 dB(A) + 2,3 = 56,7 dB(A) N

Punkt 3

Lm (21 m) 67,5 dB(A) T
59,5 dB(A) N

Lm (16 m) 67,5 dB(A) T
58,5 dB(A) N.

Pegelerhöhung durch eine zweite Schallquelle

67,5 dB(A) + 0,0 = 67,5 dB(A) T
59,5 dB(A) + 2,5 = 62,0 dB(A) N

Punkt 4

Lm (20 m) 67,8 dB(A) T
59,8 dB(A) N

Lm (14 m) 69,7 dB(A) T
60,7 dB(A) N.

Pegelerhöhung durch eine zweite Schallquelle

69,7 dB(A) + 2,6 = 72,3 dB(A) T
60,7 dB(A) + 2,8 = 63,5 dB(A) N

Bei Betrachtung des Knotenpunktes Mallinckrodtstraße/Leopoldstraße/Münsterstraße sind nach der DIN 18005 auch die Pegelunterschiede durch weitere Schallquellen zu beachten und in die Berechnung einzubeziehen. Dieses ist bei der Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt.
Danach werden zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche die ermittelten Pegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Die nachfolgende Aufstellung zeigt diesen Vergleich:

Bezugspunkt	**Pegelwert Tag/Nacht**	**Orientierungswert Tag/Nacht**
1	72/63	55/45
2	66/57	60/50
3	68/62	55/45
4	72/64	55/45

Zusammenfassende Schlußbetrachtung und Darstellung der Lärmschutzmaßnahmen

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbe-dürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Im vorliegenden Fall stehen (überwiegend) durch den erfolgten Kreuzungsrückbau hervorgerufen Flächen zur Disposition, die aufgrund ihrer günstigen zentrumsnahen Lage im Siedlungsgefüge hauptsächlich zur Deckung des im Stadtbezirk Innenstadt-Nord vorhandenen dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung beitragen sollen. Diesem Planungsziel wird Vorrang eingeräumt trotz Kenntnis der Tatsache, daß die im Planbereich vorhandenen Straßenabschnitte der Mallinckrodt-/Leopold- und Münsterstraße als störende Nutzungen, welche schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) gegenüber der geplanten störempfindlichen Nutzung "Wohnen" hervorrufen, einzustufen sind.
Das vorgenannte Ziel erlaubt damit keine Planung, die eine Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen ermöglicht.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete und von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete können ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden.

Bei Überschreiten der Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, es sei denn, die zulässigen Innenschallpegel werden bereits durch entsprechende Anordnung der Wohnungsgrundrisse, d. h. Orientierung der besonders schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin bzw. Baukörpergestaltung erreicht.

Die Herstellung von aktivem Schallschutz (Wall, Wand) ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht vertretbar, da hierfür wegen der vorgesehenen städtebaulich sinnvollen Straßenrandbebauung in Verbindung mit der Schließung der Baublökke keine Flächen zur Verfügung stehen.
Wenn die Herstellung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht möglich bzw. nicht vertretbar ist, verbleiben also als einzige Maßnahme zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen.

In den Fällen, in denen ein angemessener Schallschutz nur durch passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden erreicht werden kann, sind die in der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel im WA-Gebiet von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts und im MI-Gebiet von 40 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts für die Lärmdämmung von Fenstern zugrundezulegen. Das Fenster ist nämlich als das Außenbauteil anzusehen, welches die geringste Dämmwirkung gegen Lärmimmissionen aufweist.

Durch textliche Festsetzung wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet/Mischgebiet bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schallschützenden Außenbauteilen zu versehen sind, die die Einhaltung der Tag- und Nachtwerte gewährleisten. Der Nachweis über die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn/Antragsteller zu erbringen.

In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung (Ziffer 7) aufgenommen:

"Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit der Ziffer 7 gekennzeichneten Baugebieten sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des Kfz-Verkehrs der Mallinckrodt-, Leopold- und Münsterstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, 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	**Mittelungspegel**
1.	**Schlafräume, nachts**	
1.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	**Wohnräume, tags**	
2.1	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	**Kommunikations- und Arbeitsräume, tags**	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrißanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Nach dem Runderlaß vom 24.09.1990 (MBl. NW S. 1448) des nordrhein- westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen betreffend 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."

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bereits moderne Doppelscheibenfenster, welche die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen (dicht schließende Rahmen und Isolierverglasung) ein Schalldämmaß von 30 - 34 dB(A) gewährleisten und damit Fenstern der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Bei Neubauten und Modernisierungen wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus wärmetechnischen Gründen bereits der Einbau von Fenstern dieser Art gefordert.

An der Mallinckrodt-, Leopold- und Münsterstraße ist durch die Planung kein Umbau (Verbreiterung) vorgesehen. Es handelt sich bei den diesbezüglichen Verkehrsbelastungen also um situationsgegebene Vorbelastungen. Somit kommen hierauf die auf den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen abgestellten Vorschriften der §§ 41 bis 43 BImSchG sowie der daraus abgeleiteten 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 nicht zum Tragen.